

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0400614

תוספת נחלות ומגרשים קהילתיים במושב יבול



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

יבול הוא "כפר שיתופי בע"מ" בנגב המערבי, בתחום מ. א. אשכול. קיימת תכנית מתאר לאזור, ותכניות מפורטות למושב יבול, לפיהן מאושרים למושב 85 משקים חקלאיים ועוד 100 מגרשים קהילתיים.

מטרת התכנית:

- מטרת תכנית זו היא להשלים את מספר המשקים במושב ל- 140 ולהסדיר את המשקים כך שבכל משק קיים או מוצע יותרו 3 יח"ד.  
- ההרחבה המוצעת כוללת 55 משקים חדשים ונחלה נוספת שטרם מומשה ומוצעת להעתקה, סה"כ 56 משקים בשטח של 2.5 דונם כ"א ויכללו את אזור המגורים בלבד.  
עבור משקים אלה תוכננו (במתחם הדרומי) מגרשים בשטח של כדונם אחד עבור מבני שרות חקלאי.  
- כמו כן יתווספו 23 מגרשים קהילתיים במרכז המושב (בשטח של כ- 0.5 ד' כל אחד), ע"ח נחלה שטרם מומשה ומוצעת להעתקה לאזור ההרחבה המוצעת.

נתונים כמותיים:

1. יח"ד מאושרות (100+85\*2). יח"ד נוספות המוצעות בתכנית זו 188 (23+3\*55)
2. סה"כ יח"ד מאושרות ומוצעות בתכנית יהיו 458 יח"ד (188+270)
3. עפ"י תמ"א 1/35 מספר יח"ד המוגדר למושב הוא 500 יח"ד.
4. 85 יח"ד נוספות מהוות יח"ד שלישית בנחלות המאושרות שאינן נספרות במכסת יחידות הדיור לפי תמ"א/35, יחד איתן יהיו במושב סה"כ 543 יח"ד לאחר אישור תכנית זו (85+458).

מדובר בתכנית להרחבה ניכרת ועל כן היא לוותה בנספחים כנדרש בסעיף 12.1.1 לתמ"א 1/35.

התכנית קובעת מנגנון אשר מגביל את תוקף הייעוד "מגורים בישוב כפרי" לתקופה של 10 שנים, כך שלא ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה במגרשים בייעוד זה אשר לא יוצא להם היתר בנייה בתקופה של 10 שנים, אלא אם תאשר הוועדה המחוזית הארכה למגבלת התוקף שנקבעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת נחלות ומגרשים קהילתיים במושב יבול
1.1	מספר התכנית	651-0400614
1.2	שטח התכנית	1,702.281 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	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 134903  
 קואורדינאטה Y 566672

### 1.5.2 תיאור מקום

המושב נמצא כ- 7ק"מ מרצועת עזה.

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

אשכול - חלק מתחום הרשות: יבול

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יבול	יבול		

שכונה מושב יבול

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100302	מוסדר	חלק	19	16
100303	מוסדר	חלק		10, 12, 15
100898	מוסדר	חלק	4, 6-44	5
100899	מוסדר	כל הגוש	4-62	

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 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 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
29/10/1981		134	2759	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 255/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	255 /02 /7
05/11/1981		177	2760	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 288/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	288 /03 /7
21/12/1998		1395	4714	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/288/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /288 /03 /7
15/02/2007		1644	5629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 480/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	480 /02 /7



## 1.7 מסמכי התכנית

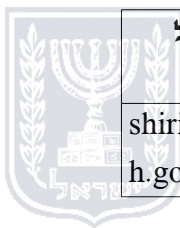
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שלמה עמית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			שלמה עמית		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		שלמה עמית		תשריט מצב מוצע 1	לא
חשמל	רקע	1: 1250	1	20/07/2021	אלכס דיאדקו	18: 46 31/10/2021	תכנית הזנות- מילואה	לא
טבלת שטחים	מחייב		8	26/10/2021	שלמה עמית	18: 23 17/11/2021	נספח תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	26/10/2021	שלמה עמית	18: 55 26/10/2021	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/03/2021	ארליך שגיא	18: 48 31/10/2021	תנועה וחניה- גליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	30/03/2021	ארליך שגיא	18: 49 31/10/2021	תנועה וחניה- גליון 2	לא
חשמל	רקע	1: 2500	1	20/07/2021	אלכס דיאדקו	18: 43 31/10/2021	תוכנית הזנות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	04/10/2021	אילן עקריש	19: 27 04/10/2021	נספח נופי/ חתכים נופיים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		34	26/10/2021	אדיר אלווס	17: 38 26/10/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	26/10/2021	אדיר אלווס	17: 36 26/10/2021	סקר עצים על רקע מדידה ותאי שטח	לא
ניהול מי נגר	מנחה		32	19/07/2018	משה צ'וברוצקי	15: 22 19/07/2018	נספח שימור וניצול מי נגר עילי וניקוז	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	28/10/2021	משה צ'וברוצקי	18: 08 17/11/2021	תנוחה ותרשים סביבה גליון-1	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 100	1	28/10/2021	משה צ'וברוצקי	18: 10 17/11/2021	פרטי משמרת מים- גליון 2	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	05/10/2021	שקלר יואב	17: 24 07/10/2021	נספח מים מנחה	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	05/10/2021	שקלר יואב	17: 23 07/10/2021	נספח ביוב מנחה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		9	04/07/2019	אסתר לוינסון	12: 22 13/08/2019	נספח פרוגרומתי	לא
סקר סייסימי	מנחה		45	01/02/2017	אליסה קייגן	11: 03 08/07/2019	סקר סיכונים סייסימיים	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		חוזה מרכבה	באר שבע	התקוה	4	08-6263665		shirif@moche.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מושב יבול		"יבול" כפר שיתופי בע"מ	יבול	יבול		08-9982255	08-9982431	yevulmaz@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שלמה עמית	05246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מיקי סולם	870		מודיעין-מכבים-רעות	מבצע קדש	8	054-7200323		MickeySulam@gmail.com
תנועה	מהנדס	ארליך שגיא	118391		חיפה	הזז חיים	3	052-3469754		sagi.erlich@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן מים וביוב	מהנדס	שקלר יואב	43689263	ארגון עובדי המים	איל	אייל		09-7903449	09-7903440	yoavs@iwwa.co.il
מתכנן חשמל	מהנדס	אלכס דיאדקו	087788	קלינפלץ הנדסה בע"מ - חשמל	תל אביב-יפו	שארית ישראל	37	03-6818881	03-6827979	meisar@eng-klainplatz.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אילן עקריש	85722		תל אביב-יפו	פרץ יל	38	052-2840786		ilanakrish.lan d@gmail.com
עורכת פרוגרמה	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsone@gmail.com
יועץ סיכונים סיסמיים	גיאולוג	אליסה קגן		גאו-פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי	3	02-6443994		elisa@geo-prospect.co
יועץ אגרונומי	אגרונום	אדיר אלוס			חגור	הנורית	102	052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
הידרולוג	מהנדס	משה ציבורצקי	67792	קבוצת מ.מ. דרום בע"מ	רמת גן	אהליאב	6	03-5746751		avif.eng@gmail.com



מנהל הדפסה 57



תכנון זמין מונה הדפסה 57



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

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**

הגדלת מספר המשקים במושב, הסדרה ותוספת יח"ד שלישית במשקים הקיימים ותוספת מגרשים קהילתיים במרכז המושב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

- הגדלת מספר המשקים במושב עד 140 ע"י תוספת 55 משקים.
- תוספת 23 מגרשים קהילתיים (בנוסף ל- 100 הקיימים).
- תכנית זו מוסיפה למושב 188 יח"ד על 270 יח"ד המאושרות, שה"כ 458 יח"ד, ועוד 85 יח"ד שאינן נספרות לעניין מכסת יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א 35/1 שהינה 500 יח"ד. לאחר אישורה של תכנית זו תהיינה במושב שה"כ 543 יח"ד.
- הסדרת והגדלת המשקים הקיימים, והוספת יח"ד שלישית ויחידת הורים, כמו גם במשקים החדשים.
- תוספת 56 מגרשים למבני שרות חקלאי עבור המשקים החדשים.
- קביעת השימושים, התכליות, ההוראות, קווי הבנייה, זכויות ומגבלות הבנייה המותרים בכל ייעודי הקרקע.
- קביעת גודל תאי השטח.
- הסדרת/התווית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת הנחיות סביבתיות ותנאים להוצאת היתרי בנייה
- קביעת שלביות למימוש התכנית.
- שינוי ייעודי קרקע:
- \* מאזור חקלאי ל- מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית, דרכים, שבילים, שצ"פ, שטחים פתוחים.
- \* מאזור מגורים ושטח חקלאי ל- דרכים, מגורים א', שצ"פ.
- \* משטח לבנייני משק ל- מבני משק, שצ"פ.
- \* מדרכים לשטחים פתוחים.
- \* משצ"פ ל- מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, מבני משק, דרכים, שבילים, קרקע חקלאית, מגורים בישוב כפרי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
301 - 323	מגורים א'
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 75A, 77A, 79A, 81A, 83A, 85A, 87A, 89A, 91A, 93A, 95A, 101 - 156	מגורים בישוב כפרי
201	מתקנים הנדסיים
602, 601	מבני משק
502, 501	מבנים ומוסדות ציבור
913 - 901	שטחים פתוחים
1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 75B, 77B, 79B, 81B, 83B, 85B, 87B, 89B, 91B, 93B, 95B, 611 - 666	קרקע חקלאית
722, 720, 718 - 701	שטח ציבורי פתוח
810 - 801	דרך מאושרת
842 - 830	דרך מוצעת
411 - 401	שביל
1004 - 1001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
602	מבני משק	בלוק תחנת השנאה
708	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
807, 806, 804, 803	דרך מאושרת	דרך / מסילה לביטול
830	דרך מוצעת	דרך / מסילה לביטול
323 - 312	מגורים א'	דרך / מסילה לביטול
722, 715, 709, 706, 701	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
908, 907, 901	שטחים פתוחים	דרך / מסילה לביטול

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 75A, 77A, 79A, 81A, 83A, 85A, 87A, 89A, 91A, 93A, 95A, 101 - 156	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
666 - 611	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 75A, 77A, 79A, 81A, 83A, 85A, 87A, 89A, 91A, 93A, 95A	מגורים בישוב כפרי	זיקת הנאה למעבר ברכב
1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 75B, 77B, 79B, 81B, 83B, 85B, 87B, 89B, 91B, 93B, 95B	קרקע חקלאית	זיקת הנאה למעבר ברכב

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	910 - 908 , 905 - 901
חניה	דרך מאושרת	810
להריסה	דרך מאושרת	810 , 801
להריסה	דרך מוצעת	830
להריסה	מגורים בישוב כפרי	58A, 85A, 118, 119, 121 - 123
להריסה	קרקע חקלאית	3B, 5B, 7B, 8B, 9B, 10B, 13B, 14B, 15B, 21B, 23B, 25B, 27B, 29B, 32B, 39B, 50B, 52B, 54B, 55B, 62B, 661
להריסה	שטח ציבורי פתוח	717 , 709 , 703
להריסה	שטחים פתוחים	913 , 910 , 909 , 907 , 905 , 902
מבנה להריסה	דרך מוצעת	841 , 836
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	651 - 645
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	701
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	910 , 908

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי (ת"מ 255/02/7)	371,461	21.82
אזור מגורים	153,000	8.99
דרכים	89,500	5.26
מגורים א'	64,400	3.78
שטח חקלאי (חלקות א' 288/03/7)	726,750	42.69
שטח לבנייני משק	22,000	1.29
שטח לבנייני ציבור	26,550	1.56
שטח ציבורי פתוח	248,620	14.61
<b>סה"כ</b>	<b>1,702,281</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	66,946.35	3.93
דרך מוצעת	74,132.89	4.35
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	79,373.53	4.66
מבני משק	35,048.54	2.06
מבנים ומוסדות ציבור	21,226.07	1.25
מגורים א'	11,501.56	0.68
מגורים בישוב כפרי	349,999.96	20.56
מתקנים הנדסיים	875	0.05
קרקע חקלאית	717,407.81	42.14
שביל	8,024.43	0.47
שטח ציבורי פתוח	64,425.13	3.78
שטחים פתוחים	273,319.73	16.06

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,702,280.99	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>- תותר הקמת יחידת דיור אחת.                      - יותרו שטחי שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן ומרתף.                      - יותר משרד לבעלי המקצועות חופשיים בהיקף של עד 30מ"ר כחלק מבית המגורים לשימוש עצמי בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יחידת הדיור תהיה צמודת קרקע, עם קומה אחת או שתי קומות.                      הוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או בהתאם להנחיית מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.                      חומרי גמר ייקבעו בהתאם לסיכום בין הישוב והמועצה ובתאום עם הוועדה המקומית.                      2. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי קירות המבנה.                      3. גדרות: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80מ'.                      4. קולטי שמש ויחידות מיזוג אוויר על הגג:                      - קולטי שמש ודודי מים ויחידות מיזוג אוויר יהיו מוסתרים ושולבו בעיצוב הכללי של המבנה.                      - גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5מ' מהגובה המרבי המותר של המבנה.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק. יוקם בתחום קווי הבניין.                      הכניסה למרתף מיחידת הדיור חובה.                      המרתף מיועד למטרות שרות בלבד וכל שימוש אחר (מגורים) יהווה סטייה ניכרת.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>יותרו שני מקומות חנייה עם אפשרויות כמפורט:                      א. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי ו/או צדדי 0.0.                      החנייה תבנה מחומרים קלים עם קירוי בשיפוע מינימלי.                      ניקוז הגג של החנייה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.                      גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20מ' נטו.                      גובה ממוצע של חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.50מ'.                      ב. תותר בניית חנייה צמודה ליחידת הדיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי, תבוצע באותם חומרי בנייה וחומרי גמר, ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p><b>ד</b></p> <p><b>היקף אחסון</b></p> <p>תותר הקמת מחסן ביתי אחד עפ"י האפשרויות כמפורט:                      א. מחסן נפרד מהבית:                      1. תותר הקמתו בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0.                      2. לא תותר הקמת המחסן בקו בניין 0.0 לצד שצ"פ או לצד שטח ציבורי אחר.                      3. גובה המחסן עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ' נטו.                      4. גובה ממוצע של מחסן עם גג משופע לא יעלה על 2.50מ'.                      5. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש המבוקש.                      6. קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>ב. מחסן צמוד ליחידת הדיור: המחסן יבנה בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית עם אותם חומרי בנייה וחומר גמר.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ב' בשוב כפרי</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים: תותר הקמת 3 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים, זכויות הבנייה בהתאם לתכנון זמין מונה הדפסה 57 לטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5.</p> <p>2. ביחידות הדיור יותר שימוש למשרד לבעלי מקצועות חופשיים בהיקף של עד 30מ"ר כחלק מבית המגורים לשימוש בעל הנחלה ובני משפחתו בלבד.</p> <p>3. יחידת ההורים תהיה צמודה לאחת מיחידות הדיור בנחלה.</p> <p>4. חניות מקורות: יותרו שתי חניות לכל יחידת דיור.</p> <p>5. מחסנים ביתיים: יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור.</p> <p>6. תותר הקמת מבני עזר לפעילות חקלאית כגון: מחסן לצידוד חקלאי, סככות לכלים חקלאיים, מבנה לאחסנת תוצרת חקלאית, מבנה למיון, טיפול, עיבוד ואריזות תוצרת חקלאית וכד' ומשרד נלווה לפעילות החקלאית.</p> <p>7. תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד.</p> <p>8. מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ניתן להקים שתי יחידות דיור בצמוד או במרחק 5מ' לפחות ביניהן או במרחק קטן יותר באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. בכל מגרש תותר הקמת מבנים קשיחים לשימושים חקלאיים ו/או לפעילות לא חקלאית.</p> <p>3. מבני משק חקלאיים ייבנו בהתאם להוראות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>4. בנחלה שבה יש קרקע חקלאית צמודה למגורים, המבנים החקלאיים ייבנו בחלק האחורי של המגרש. מותר בקו בניין אחורי אפס בצמידות לקרקע החקלאית השייכת לנחלה.</p> <p>5. יחידת הדיור תהיה צמודת קרקע, חומרי גמר יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>6. לא תותר התקנת יחידות מיזוג אוויר על גבי קירות המבנה.</p> <p>7. גדרות: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי של 1.80מ'.</p> <p>8. קולטי שמש ויחידות מיזוג אוויר על הגג:</p> <p>- קולטי שמש ודודי מים ויחידות מיזוג אוויר יהיו מוסתרים וישולבו בעיצוב הכללי של המבנה.</p> <p>- גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5מ' מהגובה המרבי המותר של המבנה</p> <p>9. יותר שינוי הגבול בין שטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה ובלבד שלא יהיה שינוי בגודל השטחים ביעודים אלה.</p> <p>10. הוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או בהתאם להנחיית מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק. יוקם בתחום קווי הבניין, בגובה נטו 2.20מ'. הכניסה למרתף תהיה רק מיחידת הדיור.</p> <p>המרתף מיועד למטרות שרות בלבד כגון אחסנה וכל שימוש אחר (מגורים) יהווה סטייה ניכרת.</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>לכל יחידת דיור יותרו שני מקומות חנייה עם אפשרויות כמפורט:</p> <p>א. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי 0.0 ו/או בקו בניין צדדי 0.0 ובכל מקום בתחום קווי הבניין. ניקוז הגג של החנייה יהיה לכיוון המגרש המבקש. חומרי הבנייה לפי אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תותר בניית חנייה צמודה ליחידת הדיור בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי, תבוצע באותם חומרי בנייה וחומרי גמר, ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p>ג. גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</p> <p>ד. גובה ממוצע של חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'.</p>
ד	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>לכל יחידת דיור תותר הקמת מחסן ביתי אחד עפ"י האפשרויות כמפורט:</p> <p>א. מחסן נפרד מהבית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמתו בקו בניין צדדי ו/או אחורי 0.0 ובכל מקום בתחום קווי הבניין של המגרש.</li> <li>2. לא תותר הקמת המחסן בקו בניין 0.0 לצד שצ"פ או לצד שטח ציבורי אחר.</li> <li>3. גובה המחסן עם גג שטוח לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</li> <li>4. גובה ממוצע של מחסן עם גג משופע לא יעלה על 2.50 מ'.</li> <li>5. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</li> <li>6. קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום. לא יותרו פתחים בקו בניין אפס.</li> <li>7. מישור/חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.</li> </ol> <p>ב. מחסן צמוד ליחידת הדיור:</p> <p>המחסן יבנה בתחום קווי הבניין כחלק בלתי נפרד מהבית עם אותם חומרי בנייה.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות לפיצול מגרש בייעוד "מגורים בישוב כפרי"</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד "מגורים בישוב כפרי", והמגרש השני יישאר אף הוא בייעוד "מגורים בישוב כפרי".</li> <li>2. המגרש יהיה בגודל מקסימלי של 500 מ"ר ובהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</li> <li>3. זכויות הבניה במגרש המפוצל יהיו בהתאם לטבלת הזכויות בסעיף 5 בתכנית זו. הזכויות יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים.</li> <li>4. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</li> <li>5. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. כל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>6. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</li> <li>7. הוראות בינוי (גובה, תכסית, מס' קומות וכו') יהיו בהתאם לקבוע בייעוד "מגורים בישוב כפרי".</li> <li>8. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. בהינתן מצב בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית, קו הבניין האחורי יהיה כמסומן בתשריט.</li> <li>9. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או הזכות למעבר תהיה</li> </ol>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ברוחב של 4 מטרים ובמקרים מיוחדים על פי אישור הועדה המקומית ברוחב של 3 מטרים.</p> <p>10. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין. תאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>11. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>12. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט החלוקה יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יינתן צבע אחד למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ו	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות:</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. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.</p> <p>8. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. חממות ובתי רשת, בתי אריזה, בתי קירור, מבנים לאחסון כלים חקלאיים סגורים ופתוחים וכיו"ב המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה, כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. גידולים חקלאיים, ניקוז, מערכות תשתית, זיקת הנאה למעבר רכב, דרכים וכד'.</p> <p>ג. תשתיות תת ועל קרקעיות.</p> <p>ד. מרחבים מוגנים, מיגון</p> <p>ה. מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p> <p>ו. לא יותר גידול בעלי חיים כענף משקי.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. החלקות החקלאיות של הנחלות הקיימות מסומנות ביעוד חקלאי לעומת זאת החלקות החקלאיות של הנחלות החדשות (תאי שטח מס' 611-666) מסומנות ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>2. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. מבנים קשיחים ירוכזו וימוקמו, ככל הניתן, בצמוד לחלקת המגורים בנחלה. במשקים</p>

4.3	קרקע חקלאית
	<p>הקיימים, מבנים קיימים על הגבול בין שכנים ימשיכו להתקיים בהסכמה.</p> <p>4. חל איסור על שימוש בחומרים מסוכנים ואחסנת דלק, למעט חומרי הדברה לצרכי הפעילות החקלאית של המשק.</p> <p>5. ריסוס והדברה ייעשה בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח ובהתאם לכל דין.</p> <p>6. פסולת חקלאית: הטיפול בפסולת חקלאית יהיה בהתאם לכל דין.</p> <p>7. זיקת הנאה למעבר ברכב (במשקים הקיימים):</p> <p>ותר זיקת הנאה הן במגורים (A) והן בחלקות החקלאיות (B) של נחלות מס' 73-1, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95 למעבר ברכב פרטי, ברכב חקלאי וברכב שירות עבוד הפעילות החקלאית של חלקות א', כמסומן בתשריט. זיקת ההנאה תעוגן בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>8. בתאי שטח מס' 611-666, יותר צירוף של מספר מגרשים והגשתם כיחידה תכנונית אחת בסמכות הוועדה המקומית. יותר קו בניין צדדי אפס בהסכמת השכן.</p> <p>9. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <p>א. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקים בתחום חלקת המגורים. חריגה מהאמור, תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ב. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p> <p>ג. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>ד. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ה. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>ו. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>ז. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>ח. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף א לעיל יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים
	<p>בתא שטח 601 תותר הקמת מבני עזר לפעילות חקלאית כגון: אחסנה חקלאית, סככות לטיפול בכלים חקלאיים, בתי אריזה, מיון וקירור וכד' ומשרד נלווה לחקלאות.</p> <p>בתא שטח 602 תותר הקמת בתי מלאכה זעירה כגון: נגריות, מסגריות, וכדומה לרבות משרד נלווה לשימוש ראשי, כלל השימושים בתאי שטח 601-602 יהיו לצרכי חברי האגודה החקלאית בלבד.</p> <p>לא יותר גידול בעלי חיים כענף משקי.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותר איחוד וחלוקה של המגרשים.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. הוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או בהתאם להנחיית מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. על גגות המבנים, יותרו מתקנים לאצירת חשמל מאנרגית השמש עפ"י הוראות תמ"א 1.</p> <p>5. יאסר ייצור או הפצה של חומרי הדברה וחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, בריאות, צרכנייה, מנהל וספורט ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.</p> <p>נטיעות, גינון וגידור, ניקוז נגר עילי, תשתיות על ותת קרקעיות, חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, לרכיבי אופניים ועגלות ילדים, לרבות משטחים מרוצפים/סלולים.</p> <p>מתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הוועדה המקומית כגון: מתקני אצירת אשפה ומיחזור ציבוריים, מתקני נופש ומשחק, מצללות, סככות צל ופינות ישיבה, מתקנים לפעילות ספורטיבית.</p> <p>מיגון ומרחבים מוגנים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>מסחר</b></p> <p>צרכנייה:</p> <p>הצרכנייה מיועדת לצרכי המושב בלבד סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גובה המבנים יהיה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5 ויימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>2. מערכת מיזוג:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מערכות מיזוג האוויר תהיינה חלק מהבקשה להיתר בנייה.</li> <li>- לא תותר התקנת יחידות מיזוג האוויר על גבי קירות המבנה, היחידות יותקנו על הגגות ויהיו מוסתרות באופן שישולב בעיצוב המבנה.</li> </ul> <p>3. קולטי שמש על הגג:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה.</li> <li>- גובה קולטי השמש לא יעלה על 1.5 מ' מהרום המרבי של הבניין.</li> </ul> <p>4. פסולת:</p> <p>התשתיות המאפשרות הפרדת פסולת תהיינה בכפוף להנחיות הרשות המקומית/היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>5. שאר הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או בהתאם להנחיית מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	<p>תא שטח 201 מיועד לתחנת שאיבה לביוב ולשפכים, אשר כוללת ביתן חשמל, צנרת ומגופים וכל אלמנט שיידרש לתפעולו התקין של המתקן.</p> <p>תותר העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיות, כגון: ביוב, חשמל, תקשורת, וכו'.</p> <p>מיגון, מרחבים מוגנים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תחנת השאיבה תתוכן לביצוע בהתאם להנחיות משרד הבריאות, המתעדכנות מעת לעת.</li> <li>- כל מתקני השאיבה יהיו במבנה סגור.</li> <li>- התחנה תופעל בחשמל,</li> <li>- התאורה באתר תופנה אל פנים תא השטח לכיוון תחנת השאיבה.</li> <li>- סביב תחנת השאיבה תוקם גדר שלא תאפשר כניסה, למעט למפעילי התחנה.</li> </ul>



4.6	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<p>- הפעלת התחנה ותחזוקתה יבוצעו בהתאם להנחיות לתחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות.</p> <p>- גנרטור: תותר הצבת גנרטור חירום לשימוש בהפסקת חשמל כאשר הצבתו תהיה על גבי משטח אטום בפני פחמימני דלק ושומנים.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>- תחנת השאיבה תוקם עם תשתיות נאותות לטיפול במפגעי ריח, בכפוף לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה הוא אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים וכן שימוש או אחסנת דלק בכמות העולה על צריכה של 100 מ"ק לשנה.</p> <p>- מיכל דלק: הצבת מיכל דלק מותנה בכך שהמיכל יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוכסן בה, כן תובטח מניעת זיהום קרקע משימושים במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושומנים.</p> <p>- שטח וסביבת תחנת השאיבה ישוקמו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לאחר יציאה מפעולה.</p>
4.7	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. שבילים, אזורי ישיבה, הצללות, מתקני משחקים.</p> <p>2. בניית תשתית תת קרקעית בלבד למעט מבנים המיועדים לחדרי שנאים.</p> <p>3. גינון: בשטחי השצ"פ יינטעו עצים בוגרים מהקרקע.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניית תשתית תת קרקעית בלבד למעט מבנים המיועדים לחדרי שנאים. בתא שטח מס' 708, תותר תחנת השנאה בתנאי שהמרחק המינימלי להצבת המתקנים מהמגורים או ממבני הציבור לא יפחת מ-10 מ'. המיקום ייקבע בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישור מהנדס המועצה. תותר חלוקת השטח עבור חדר שנאים שיאושר עפ"י כל דין.</p> <p>2. גינון: בשטחי השצ"פ יינטעו עצים בוגרים מהקרקע, לפחות 50% מהעצים יהיו בגודל 9 בהתאם לסטנדרט משרד החקלאות, שאר העצים יהיו לפחות בגודל 7. כל שטחי הגינון יושקו במערכת השקיה ממוחשבת.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תותר זיקת הנאה למעבר רכב כמסומן בתשריט.</p> <p>זיקת ההנאה, כאמור, תעוגן בפנקסי רישום המקרקעין.</p>
4.8	<b>שטחים פתוחים</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטח זה ישמש לגינון אקסטנסיבי, העברת תשתיות על ותת קרקעיות, הסדרת ניקוז כולל מובילים, הסדרת פיתוח לצורכי שימור קרקע וייעור ומרכיבי ביטחון.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>

<b>שטחים פתוחים</b>	<b>4.8</b>
יעשה שימוש בצמחיה תואמת אקלים וחسכונית במים ויאסר השימוש בצמחיה פולשנית בהתאם למסמך המדיניות של המשרד להגנת הסביבה בנושא.	
<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>הפיתוח בשטחים המקיפים את המושב יהיה תואם את הדרישות הביטחוניות של פיקוד העורף לרבות זיקת ההנאה למעבר ברכב.</p> <p>כל מרכיבי הביטחון הנדרשים כולל גידור, תאורה, שערים וכד', יוקמו עפ"י דרישות פיקוד העורף ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p>	<b>ב</b>
<b>שביל</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
שבילים ומדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, ניקוז, קווי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ, גינון, עצים וכיו"ב. גישה לרכב חקלאי.	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>כל בנייה אסורה.</p> <p>יותר מעבר כלים חקלאיים לצורך גישה מחלקות המגורים לשטחים החקלאיים.</p>	<b>א</b>
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
מיועד לתנועת רכב, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</li> <li>- תיאסר כל בנייה.</li> <li>- לאורך המדרכות ינטעו עצים בוגרים מהקרקע, בגודל 9 לפחות.</li> <li>המרחק בין עץ לעץ לא יעלה על 8.0 מ', בכפוף לכניסות לחנייה, עמודי תאורה ורחבות כיבוי.</li> <li>- מכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</li> </ul>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
מיועד לתנועת רכב, חנייה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<p><b>דרכים</b></p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</li> <li>- תיאסר כל בנייה.</li> <li>- מכלי אשפה ציבוריים ימוקמו במסתור מתאים ויאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית.</li> </ul>	

<b>4.12</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	יעוד הקרקע, שימושים, הוראות, זכויות ומגבלות בנייה יהיו בהתאם ובכפוף לקבוע בתכניות מאושרות החלות במקרקעין.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b> כל ההוראות יהיו בהתאם ובכפוף לקבוע בתכניות מאושרות החלות במקרקעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
															מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	2	(3)	1	50	314	60	(2) 54	200	(1)	מגורים	323 - 301	א' מגורים	
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (4)	2	(3)	3 (10)	40	997 (9)	180 (8)	162 (7)	655 (6)	(1)	מגורים		מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)		1	(12)		20	500			500 (11)	(1)	מבני משק		מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(15)	(15)		1	(12)		90 (14)	90%			90 (13)	(1)			קרקע חקלאית	
(5)	(5)	(5)	(5)		2	8		60	60%			60%	(1)		602 - 601	מבני משק	
(5)	(5)	(5)	(5)		2	11		55	55 (16)		5%	50%	(1)		502 - 501	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(5)	(5)	(5)						50			50	(1)	תחנת שאיבה לשפכים	201	מתקנים הנדסיים	
													(1)		718 - 701 722 ,720	שטח ציבורי פתוח	

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:

- יותר לנייד זכויות בניה בין הבניה מעל לכניסה הקובעת לקומה מתחת לכניסה הקובעת עד 40 מ"ר, מעיקרי לעיקרי ומשירות לשירות.
- מספרי תאי שטח ביעודי קרקע "מגורים בישוב כפרי" ו"קרקע חקלאית", ראה בנספח "תאי שטח".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תא השטח יהיה בהתאם לקבוע בנספח תאי שטח מחייב המהווה חלק ממסמכי התכנית.
- (2) 54מ"ר מהם - 30מ"ר חנייה/מקורה (עבור 2 חניות), 12מ"ר עבור מחסן וממ"ד 12מ"ר או עפ"י תקנות פיקוד העורף.
- (3) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.0מ' ועם גג משופע 10מ' מדוד מפני קרקע טבעית או סופית הנמוך מבניהם.

(4) מרתף לכל יח"ד.

(5) כמסומן בתשריט.

(6) סה"כ שטח עיקרי במגרש 655מ"ר : בכל יח"ד 200מ"ר וביחידות ההורים 55מ"ר ( $200 \times 3 + 55 = 655$ ).

(7) 54מ"ר לכל יח"ד ( $3 \times 54 = 162$ ). שטחי השרות לכל יח"ד יהיו : ממ"ד 12מ"ר או עפ"י תקנות פיקוד העורף, מחסן עד 12מ"ר, חנייה מקורה/בנויה עד 30מ"ר (עבור 2 חניות).

(8) מרתף בשטח של 60מ"ר לכל יח"ד ( $3 \times 60 = 180$ ).

(9) לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר

אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.

(10) 3 יח"ד ועוד יחידת הורים.

(11) זכויות המיועדות למבני עזר חקלאים בתחום המגורים. בכל מקרה ייאסר ניווד זכויות משימוש זה לשימושים אחרים.

(12) שטחי המבנים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בהתאם ועפ"י ההנחיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה : מתוכם יותרו עד 70% עבור בתי גידול צמחי ועד 60% עבור מבני שירות חקלאי בהתאם למפורט בסעיף 4.3 לעיל.

(14) ביעוד קרקע חקלאית סה"כ השטחים של מבנים לשרות חקלאי ושל מבנים לגידול צמחי, לא יעלה על 90% מהתכסית.

(15) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס, בתאום ובהסכמת השכנים.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה : מתוך השטח העיקרי יוקצו עד 300מ"ר (עיקרי ושרות) עבור שימוש מסחרי מקומי לצרכנייה.

(17) בתא שטח 708 יותרו זכויות של 40מ"ר עבור חדר השנאה (טרפו).

(18) בתא שטח 708 בלבד יותר 100 מ"ר עבור סככות הצללה למתקני משחקים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בנייה בכל יעודי הקרקע יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתבטיח ניהול מיטבי של השימושים ושל המגרש ותאושר ע"י הועדה המקומית.
  - התכנית תוגש על רקע מפת מדידה מעודכנת ותציג את מיקומי המבנים, גודלם והמאפיינים האדריכליים כגון: חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות על ותת קרקעיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקעי וכיו"ב.
  2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי", הינו עמידה בהוראות סעיף 7.2.2, במגבלת תוקף הייעוד ובתנאים הקבועים בו לעניין תוקף הייעוד "מגורים בישוב כפרי" והאפשרות להאריך את תקופת התוקף.
  3. תנאי להיתר לפיתוח שצ"פ יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הרשות המקומית.
  4. היתר בנייה למבנים חקלאיים, יהיה בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר. פריסתם והיקפם יינתנו רק לאחר בחינת צורכי הנגישות, ניקוז וכד' ופירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
  5. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות עפר הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר מוכרז ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  6. תנאי למתן היתר בניה לבתי מיון, אריזה וקירור יהיה תיאום עם יח"ס נגב מערבי והגשת דו"ח אקוסטי ואמצעים למניעת מטרדי רעש באם יידרש.
  7. בתי קירור, אריזה ומיון: תנאי למתן היתר בניה לבתי מיון, אריזה וקירור יהיה תיאום עם יח"ס נגב מערבי והגשת דו"ח אקוסטי ואמצעים למניעת מטרדי רעש באם יידרש.
  8. טיפול בשפכים: תנאי למתן היתר בניה הינו הקמת פתרון ביוב מאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
  9. עודפי עפר: ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.
  10. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011.
  11. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
  12. היתרי בנייה למגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלב ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
  13. עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה ממ"ד כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי של כל יח"ד. פתרונות מיגון נוספים (במידה ויידרש) יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו. תנאי לצמצום מרכיבי הביטחון, כפי שהוגדרו על ידי פיקוד העורף, יהיה אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית.
  14. תחויב הקמת התשתיות הנדרשות עבור מבני השירות החקלאי בתיאום עם מהנדס המועצה



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>האזורית והוועדה המקומית (כגון ביוב, מים וחשמל) כתנאי להיתר להקמתם.</p> <p>15. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.</p> <p>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.</p> <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 להעסקתם.</p> <p>ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p>	
בניה ירוקה	6.2
<p>- פיתוח נופי- יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר ככל הניתן.</p> <p>- יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>1. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>2. אין לבצע את כריתה/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת רישיון כריתה כחוק- מפקיד היערות העירוני ותאום עם האגרונום המלווה את התכנית.</p> <p>3. כל פעולה העלולה לגרום מוות לעץ (כולל פגיעה/חיתוך שורשיו)- נחשבת עפ"י החוק ככריתה ללא היתר.</p> <p>4. עצים המאושרים לכריתה, יינטעו תמורתם עצים באותו הערך- כפיצוי נופי.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>1. דלקים:</p> <p>היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה, אשר יצופה בחומר אטום בפני פחמימני דלק ושמונים.</p> <p>2. גנרטור:</p> <p>בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבת הגנרטור תהיה על גבי משטח כאמור לעיל.</p> <p>3. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפוננו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.</p> <p>4. במשקי הבית יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם המועצה המקומית.</p>	
פיתוח תשתית	6.5
<p>1. ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p>	

פיתוח תשתית	6.5
<p>ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת- לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: כגון חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים יהיו תת- קרקעיים.</p> <p>3. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוהה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת קרקעיים.</p> <p>במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב והמים של המושב ואל מטי"ש מ.א. אשכול.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר ייקבע על דעת הראשות המקומית בתאום עם בעל התשתיות.</p> <p>6. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>7. הפסולת תפונה לאתר מורשה כדין.</p> <p>8. תחנת המעבר לפסולת החקלאית במושב יבול, תקודם בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בד בבד עם מימוש התכנית.</p>	

ניקוז	6.6
<p>א. כללי:</p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. 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>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p> <p>ב. המלצות רשות הניקוז:</p> <p>1. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג, 2003, 0.00 בתים יהיו מורמים מעל פני הכבישים ב 30 ס"מ לפחות.</p> <p>2. חצרות הבתים יהיו משופעות כלפי פנים (ולא לכיוון הכביש) עם חגורה היקפית מוגבהת על מנת ליצור תנאים לחדירה מכסימלית אל קרקע המילוי/אדמה גננית בהיקף החצר תוך צמצום פגיעה אפשרית ביסודות המבנה או חללים תת-קרקעיים.</p> <p>3. יש ליצור בקירות התמך פתחי ניקוז על מנת למנוע עליה בלחץ המים על הקירות.</p> <p>4. עודפי המים יגלשו מהחצר אל המדרכה וינוקזו דרך מערכת האיסוף העירונית.</p> <p>5. ניקוז החצרות הפונות אל השטח הפתוח בהיקף השכונה יהיה ניקוז ספונטני (ללא תיעול), כך שחצרות אלה ינוקזו דרך פתחי הניקוז בקירות הכובד החיצוניים.</p> <p>6. שטחים אטומים כגון חניות מרכזיות יש לרשת ברצועות של שטחים חדירים ו/או מחוספסים על מנת להאט את מהירות זרימת הנגר.</p> <p>7. צידי כבישים (לאורך אבן השפה) ישמשו לאיסוף הנגר והחדרתו אל מערכת האיסוף וכן כתעלות עיליות לאירועי קיצון.</p>	

6.6	<b>ניקוז</b>	
	<p>8. בקטעי כביש בהם החניה צמודה לכביש תהיה החניה בשיפוע עולה מהכביש אל המדרכה, כך שתיווצר "תעלת נגר" בתפר בין הכביש לחניה.</p> <p>9. יש למנוע בתכנון הכביש מצב בו מים יכולים להישפך מהכביש אל החצרות, תופעה שעלולה להתקבל לדוגמא על ידי הנמכה מקומית של המדרכה.</p>	
6.7	<b>חניה</b>	
	<p>החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p>	
6.8	<b>חשמל</b>	
	<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
6.9	<b>קולטי שמש על הגג</b>	
	<p>1. בתחום התכנית ניתן להקים על גגות המבנים מתקנים לאצירת חשמל מאנרגיית השמש עפ"י הוראות תמ"א 1.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>4. הפתרון התכנוני טעון אישור הרשות המקומית.</p>	
6.10	<b>עתיקות</b>	
	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווסף עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
6.11	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. בסמכות ועדה מקומית.</p>	
6.12	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך</p>	

<b>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
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.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.13</b>
<p>1. מבנים קיימים (בקרקע חקלאית בלבד) על הגבול שבין שכנים, ימשיכו להתקיים בהסכמה.</p> <p>2. בתי מגורים שחרגו לתחום הקרקע החקלאית ימשיכו להתקיים. תוספות למבנים אלה או מבני מגורים חדשים, יוקמו אך ורק בייעוד המגורים.</p> <p>3. ביעוד "מגורים בישוב כפרי" מבנים קיימים עפ"י היתר כדין, ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים מקווי הבניין המצוינים בתכנית זו. כל בנייה נוספת בתחום המגרשים תהייה עפ"י קווי הבניין בתכנית זו.</p> <p>4. מבנים שקיימים ללא היתר יסומנו להריסה ויהרסו/יפוננו בפועל בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד	

### 7.2 מימוש התכנית

<p>7.2.1 מייד עם אישורה בתקופה של 10 שנים.</p> <p>7.2.2 תוקפו של הייעוד "מגורים בישוב כפרי" בתאי שטח מס' 101-156 יהיה לעשר שנים, למעט תאי שטח שהוצא בהם היתר בניה או מומשו תשתיות עבורם בתוך התקופה האמורה. לגבי תאי שטח חדשים, שלא הוצא בהם היתר בניה במועד האמור או מומשו התשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.</p>	
---	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57