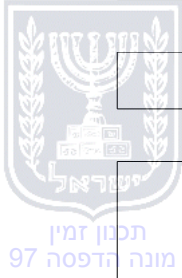


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0769984

מושב בטחה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/02/2022

לאשר את התוכנית

24/05/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב בטחה מגיש תכנית כוללת לישוב המציעה הסדרת המושב ל- 89 נחלות חקלאיות ותוספת 35 מגרשי מגורים א', בנוסף הסדרת כל ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבינוי. השטח של חלקות המגורים בנחלות הינו 2.5 דונם.

למושב בטחה אין תכנית מתאר קודמת למעט תכנית הרחבה ל-92 מגרשי מגורים א' מאושרת מס' 1/108/02/7 על תיקוניה.

מצב מאושר:

פירוט התכניות המאושרות למגורים בתחום הקו הכחול:

1. תכנית מס' 1/108/02/7 אושרה בתאריך 28.05.1996 - 91 מגרשי מגורים א' * יחד' בכל מגרש = 91 יחד'
 2. תכנית מס' 2/108/02/7 אושרה בתאריך 05.01.2004 - הוסיפה 2 מגרשי מגורים א' וביטלה מגרש מגורים א' מתכנית קודמת = 1 יחד'.
- סה"כ יחידות דיור מאושרות בתכניות תקפות = 92 יחד'

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. התכנית כוללת את כל שטח חלקות א' ומגרשי ההרחבה בתחום משבצת המושב. בהתאם להחלטת המושב בכל הנחלות ניתן לבנות 3.5 יחד' כולל הנחיות מיוחדות לפיצול מגרשים מהנחלות בעתיד בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.

תכנית זו כוללת הוראות בניה, הנחיות בינוי, זכויות בניה וקווי בנין לכל הנחלות ומגרשי המגורים ולכל הייעודים האחרים בתחום המושב.

התכנית כוללת סקר תיעוד ושימור והמלצות לגבי האתרים המיועדים לשימור

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 בתחום חלקת המגורים של הנחלה או בחלק החקלאי של חלקה א' בצמידות דופן לחלקת המגורים.

מצב מוצע:

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב בטחה יחד' כמפורט להלן:

89 נחלות * 3 יחד' בנחלה = 267 יחד'

92 מגרשי הרחבה קיימת * יחד' אחת בכל מגרש = 92 יחד'

35 מגרשי הרחבה נוספים * יחד' אחת בכל מגרש = 35 יחד'

סה"כ מאושרות ומוצעות בתכנית זו: 394 יחד' מתוך 500 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35.ב.

בנוסף, 89 יחד' קטנות להורים עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלות שאינם נספרות בתמ"א 35 שינוי 1.ב.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי ניקוז, פרוגרמה לשטחי הציבור, תנועה וחניה, תשתיות מים וביוב, סקר עצים בוגרים, תיעוד ושימור, הכל כמפורט בסעיף 1.7 להוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב בטחה
------------------------	-----------	-----------

מספר התכנית	651-0769984
-------------	-------------

שטח התכנית	2,269.780 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

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

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

לפי סעיף בחוק	לי"ר
---------------	------

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

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

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 נגב מערבי
 קואורדינאטה X 165203
 קואורדינאטה Y 582660

1.5.2 תיאור מקום

מושב בטחה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: בטחה

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
100242/2	מוסדר	חלק		1, 5, 13
100242/3	מוסדר	חלק	9, 12-13, 15, 17-59, 69-109, 126-127, 129-139, 167, 203-223, 225-237	1, 4-5, 8, 16, 201-202, 224
100282/1	מוסדר	חלק		242
101000	מוסדר	חלק		1
101068	מוסדר	חלק		1
400225	מוסדר	חלק		1
400226	מוסדר	כל הגוש	1-2	

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 97



תכנון זמין
 מונה הדפסה 97



תכנון זמין
 מונה הדפסה 97

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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ 1. הוראות תכנית תמא/35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/19 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/ 14/23. הוראות תכנית תממ/4/14/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23
30/04/2014		5153	6794		ללא שינוי	470/03/7
22/12/2016		1808	7407		ללא שינוי	539/02/51
28/05/1996		4435	4412		החלפה	1/108/02/7
05/01/2004		1504	5261		החלפה	2/108/02/7

הערה לטבלה:

תכנית דר/7/גזחל/110 - כפיפות



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: 1-3		אילנה בהגן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילנה בהגן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	07: 19 15/08/2021	אילנה בהגן	15/08/2021	9		רקע	טבלת שטחים
לא	זכויות בניה מאושרות	08: 58 11/05/2021	עוזי אפרת	11/05/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח פרוגרמתי	08: 22 19/05/2021	אסתר לוינסון	18/05/2021	9		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	12: 42 29/09/2021	יואב שקלר	31/08/2021	22		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט תנוחת מערכת הביוב - גליון 1	12: 43 29/09/2021	יואב שקלר	29/09/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט תנוחת מערכת המים - גליון 2	12: 45 29/09/2021	יואב שקלר	29/09/2021	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה וחניה - גליון 1	18: 42 31/08/2021	גבריאל לוטן	31/08/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה - גליון 2	18: 44 31/08/2021	גבריאל לוטן	31/08/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	11: 55 13/09/2021	אלעזר במברגר	18/05/2021	26		מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	11: 56 13/09/2021	אלעזר במברגר	13/09/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח נוף - גליון 1	08: 09 22/09/2021	גד ברקאי	19/09/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גליון 2	08: 11 22/09/2021	גד ברקאי	19/09/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף - גליון 3	08: 13 22/09/2021	גד ברקאי	19/09/2021	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	20: 11 10/10/2021	ניר מעוז	10/10/2021	40		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים בוגרים	20: 12 10/10/2021	ניר מעוז	10/10/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרוגרמה לבית עלמין - מושב בטחה	15: 57 10/03/2022	עוזי אפרת	10/03/2022	5		מנחה	הוראות פיתוח

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח בינוי לבית עלמין	07: 41 14/03/2021	אילנה בהגן	10/03/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	מסמך הידרולוגי-נופי-סביבתי עבור בית העלמין	11: 32 18/05/2021	עמית טל	18/05/2021	35		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר תיעוד-נספח שימור	18: 36 31/08/2021	ענת בן מנחם	28/02/2021	66		מחייב	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מצב מאושר	09: 06 30/08/2021	אילנה בהגן	10/03/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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 97

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	אחר	רונן אהרוני		בטחה, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	בטחה	(1)		08-9923132		aharonirone n@gmail.co m
מורשה חתימה	פרטי	אליהו זרוק		בטחה, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	בטחה	(1)		08-9923132		elizarrouk@ gmail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מרחבים	גילת	(2)		08-9929420		dikla@merc havim.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות בטחה.

(2) כתובת: מועצה אזורית מרחבים, צומת גילת, ד.נ. נגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רונן אהרוני		בטחה, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	בטחה	(1)		08-9923132		aharonironen@gmai l.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
elizarrouk@gmail.com		08-9923132		(1)	בטחה	בטחה, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		אליהו זרוק	פרטי

(1) כתובת: מזכירות בטחה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	052-3665951	052-3665951	26	בורלא יהודה (1)	תל אביב-יפו		29350	אילנה בהגן	עורך ראשי	אדריכלית
uzi@netaoz.co.il	077-4701360	08-9319262	283	רימון	גאליה	נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ		עוזי אפרת	יועץ	מנהל פרויקט
halabi@halab.il.co.il		04-8395202		(2)	דאלית אל-כרמל	פוטומאפ בע"מ	808	לביב חלבי	מודד	מודד
office@glotan.co.il		077-4518726	15	משכית	הרצליה	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	10980	גבריאל לוטן	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה
yoavs@iwwa.co.il		09-7903449		(3)	איל	ארגון עובדי המים בע"מ	43689263	יואב שקלר	יועץ תשתיות	יועץ מים וביוב
levinsone@gmail.com		08-6650051	17	ברק	באר שבע			אסתר לוינסון	יועץ	יועץ פרוגרמטי

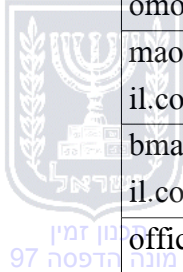
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858		elazar@hydr omodul.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10			maozni@gma il.com
יועצת שימור	אדריכל	ענת בן מנחם	111311		כפר סירקין	(4)				bmanat@gma il.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	גד ברקאי	85952		נס ציונה	התאנה	10	08-6326673		office@barka ynof.co.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972		office@amph ibio.co.il

(1) כתובת: תל אביב-יפו בורלא יהודה 26.

(2) כתובת: ת.ד. 21.

(3) כתובת: ד.נ. השרון התיכון.

(4) כתובת: דרך השדות 2.



1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר/מבנה לשימור	אתר/מבנה לשימור - "אתר" כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, והחלקה החקלאית הצמודה, המהווים חלק מהנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, לפל"ח, תכנון זמין מונה הדפסה 97
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי" המצוי בחלקה א' המיועד לבניה למגורים, לפל"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תיעוד	תיעוד - מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים, ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תשי"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**

הכנת תכנית מתאר למושב בטחה כולל הסדרת 89 הנחלות במושב, תוספת 35 מגרשים ביעוד מגורים א', הסדרת בית העלמין ושטחי הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 302 יחדי לישוב כפרי הכולל 92 יחדי מאושרות.

2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופריסתם

2.2.3 פריסת תחום המגורים בנחלות והתאמתם לבינוי הקיים

2.2.4 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים

2.2.5 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה

2.2.6 קביעת הוראות לפיצול יחדי מנחלות

2.2.7 הסדרת בית עלמין קיים

2.2.8 קביעת הנחיות להצבת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות

2.2.9 צמצום קו הבנין מדרך 241 מ- 100 מטר מציר הדרך ל- 45 מטר מציר הדרך (5 מטר מקצה זכות הדרך).

2.2.10 הסדרת חיבורים לדרך 241

2.2.11 קביעת מבנים ואתרים והנחיות לשימור בתחום התכנית

2.2.12 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	337 - 321 , 317 - 301 , 293 - 201
מגורים בישוב כפרי	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, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 96A, 97A, 101A, 102A
מסחר	461
מתקנים הנדסיים	499
מבנים ומוסדות ציבור	458 - 451
שטחים פתוחים	601
קרקע חקלאית	1B, 1C, 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, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 86C, 87B, 87C, 96B, 97B, 101B, 102B, 111 - 122
שטח ציבורי פתוח	433 - 423 , 406 - 404 , 401
ספורט ונופש	501
דרך מאושרת	1003 - 1001
דרך מוצעת	1107 - 1101
שביל	444 - 442 , 440 - 436 , 434 , 422 , 421
חניון	1301
בית קברות	511
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	462

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 96B, 97B, 118
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	436
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	452
בלוק מבנה לשימור	מסחר	461
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	462
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	452
בלוק עץ/עצים לשימור	בית קברות	511
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1101 - 1103, 1105, 1106
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	452
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	209, 211, 317
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2A, 14A, 18A, 19A, 21A, 27A, 28A, 34A, 38A, 41A, 45A, 48A, 50A, 52A, 53A, 54A, 56A, 57A, 74A, 80A, 83A, 84A, 85A, 96A, 97A, 102A
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	462
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	61B, 118
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	437, 439
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	404, 406
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	499
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	117
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	452
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	203 - 209, 236 - 243, 252 - 262, 281 - 285, 293
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	18A, 19A, 75A
דרך /מסילה לביטול	מסחר	461
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	462
דרך /מסילה לביטול	שביל	434, 438
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	405, 406, 423 - 433
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	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, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 96A, 97A, 101A, 102A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	37B
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	42A, 43A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	42B, 43B, 56B, 57B, 58B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	20A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	117
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	433 - 423
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1105 ,1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	452
להריסה	מגורים א'	316 ,285 ,275 ,273 ,262
להריסה	מגורים בישוב כפרי	26A, 31A, 45A, 55A, 57A, 61A
להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	462
ציר	דרך מאושרת	1003 ,1002
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	87C
קו ניקוז	דרך מאושרת	1001
קו ניקוז	דרך מוצעת	1105 ,1101
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	452
קו ניקוז	מגורים בישוב כפרי	42A, 57A, 62A
קו ניקוז	ספורט ונופש	501
קו ניקוז	קרקע חקלאית	1C, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 33B, 34B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 86C, 87C, 117, 120, 122
קו ניקוז	שביל	439 - 437 ,422 ,421
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1B, 1C, 2B, 3B, 67B, 70B, 72B, 73B, 74B, 75B, 78B, 79B, 82B, 83B, 84B, 111 - 115, 118, 120 - 122
תחום השפעה	שביל	444 ,442 ,421

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.25	51,103	אזור מגורים א'
0.52	11,830	אזור משולב בניני ציבור ומסחר
2.34	53,213	דרכים
1.91	43,328	יער נטע אדם מוצע
12.80	290,426	שטח חקלאי/קרקע חקלאית
0.78	17,801	שטח לבניני ציבור
0.62	14,098	שטח לתכנון בעתיד
0.07	1,508	שטח מסחרי

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.25	5,679	שטח ספורט
0.77	17,553	שטח ציבורי פתוח
77.68	1,763,241	שטח שלא חלה עליו תכנית מקומית
100	2,269,780	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.24	5,494.29	בית קברות
2.42	54,887.34	דרך מאושרת
2.75	62,442.15	דרך מוצעת
0.04	988.48	חניון
1.43	32,385.63	מבנים ומוסדות ציבור
2.99	67,966.27	מגורים א'
9.80	222,525.51	מגורים בישוב כפרי
0.06	1,377.95	מסחר
0.53	11,970.45	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.01	258.26	מתקנים הנדסיים
0.23	5,186.2	ספורט ונופש
77.78	1,765,382.16	קרקע חקלאית
1.22	27,602.25	שביל
0.42	9,472.48	שטח ציבורי פתוח
0.08	1,841.16	שטחים פתוחים
100	2,269,780.6	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל תא שטח. ב. חניה מקורה, מחסן, מרתף. ג. בריכת שחיה פרטית ד. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</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: בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותר לשימוש 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 יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח.</p> <p>4. מרתפים: א. המרתף יוגבל לקונטור המבנה בלבד. ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר. ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד, פתרון כניסה אחר יהווה סטיה ניכרת. ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ה. גובה המרתף לא יעלה על 0.7 מטר מעל מפלס הקרקע.</p>



4.1	מגורים א'
	ו. תותר הקמת חצר אנגלית עד למרחק 1.5 מטר מגבול המגרש.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</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 בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>5. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. חניה מקורה תיבנה בקו בנין קדמי וצדדי "ס" למגרש שכן.</p> <p>2. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>
4.2	מגורים ב' שישונו כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. הקמת 3 יחד' בשלושה מבנים ובנוסף יחד' קטנה להורים עד 55 מ"ר, שתהיה צמודה לאחד המבנים עם כניסה נפרדת.</p> <p>2. הקמת בריכת שחיה פרטית, מרתפים, חניות מקורות ומחסנים.</p> <p>3. בתאי שטח 56A, 84A תותר הקמת בית כנסת במסגרת זכויות הבניה למגורים כמפורט בטבלה 5.</p> <p>4. עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, לאחסנה חקלאית, בית אריזה, בית קירור, סככות וכל מבנה חקלאי אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק (למעט מבנים לגידול בעלי חיים).</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p> <p>6. הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יוקמו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>3. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון</p>

4.2

מגורים בישוב כפרי

והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, ו/או בניה חדשה במקומם, תהיה במסגרת הוראות וקווי הבנין בתכנית זו.

ד

בינוי ו/או פיתוח

מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים: 1. תותר הקמה של עד שלושה מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. סוג המבנים: א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר. ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקימם בתחום חלקת המגורים. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. 5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 7. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות, הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון נדרש. 8. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. 9. החקלאי המבקש יתווסף על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת ויפונה לאחר שיפוג תוקף ההיתר להעסקת עובדים זרים. 10. יתאפשר שינוי בחלוקת הזכויות בחלקה א' לטובת הלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקה א' בהיקף של עד 45 מ"ר מזכויות הבניה העיקריות לשימוש למגורים וזאת בנוסף ל- 90 מ"ר המותרים למגורי העובדים הזמניים (ולא יותר מ- 135 מ"ר בשלושה מבנים בסה"כ לנחלה) ובלבד שהוכח כי קיים לבעל הנחלה היתר העסקת עובדים בהיקף גדול יותר, הכל בכפוף לאישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטים.

ה

חניה

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

ו

חלוקה לתאי שטח

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

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 תקרקעיות 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

4.2	מגורים בישוב כפרי
ז	<p>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, תכנית, 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 באותו המשק ובהסכמת בעלי המשק. קו בנין הגובל במשק שכן 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.</p>
	<p>זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום תא שטח 20A קיימת זיקת הנאה למעבר רכב לחלקה 19A כמסומן בתשריט. בתחום זיקת המעבר לרכב תאסר כל בניה או חסימה של המעבר.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים יותר השימושים הבאים: 1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה. 3. ספרייה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 4. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ציבורית ובידור. 5. מבנים לשירותי רווחה, דואר, מרפאה. 6. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה. 7. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 8. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה, ניקוז מקומי ואמצעים להשחיית נגר עילי. 9. נטיעות, מצללות וסככות צל. 10. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בריכת שחיה ציבורית: א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד. ב. הבריכה תיבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובתיאום עם משרד הבריאות. ג. בחיבור 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.</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 452 קיימים מבנים לשימור - בית העם, מועדון, גן ילדים, ומרפאה. על המבנים לשימור יחולו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.16 להוראות התכנית.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. 2. תשריט חלוקה יאושר 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. 2.2. ככל והמגרש המפוצל אינו משיק לדרך מאושרת / מוצעת בתכנית - התשריט יכלול זיקת הנאה לצורך גישה למגרש המפוצל לרכב ותשתיות מדרך מאושרת. זיקת ההנאה תכלול הרחבה מתאימה לצורך תמרון בטיחותי של הרכב למניעת נסיעה לאחור ביציאה או בכניסה. ללא רחבת תמרון מתאימה לא תאושר זיקת הנאה למעבר רכב. 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>
4.4	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>יותר השימושים הבאים :</p> <p>1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה. 3. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 4. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ציבורית ובידור. 5. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דואר, מרפאה. 6. חנויות למכירת תוצרת מקומית וצרכי חקלאות. 7. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה. 8. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 9. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה, ניקוז מקומי ואמצעים להשהיית נגר עילי. 10. נטיעות, מצללות וסככות צל. 11. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 462 קיים מבנה לשימור - בית הכנסת. על המבנה לשימור יחולו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.16 להוראות התכנית.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. 2. תשריט חלוקה יאושר בתנאים הבאים :</p>

4.4	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>2.1. גודל המגרש המפוצל יהיה 300 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>זיקת ההנאה תכלול הרחבה מתאימה לצורך תמרון בטיחותי של הרכב למניעת נסיעה לאחור ביציאה או בכניסה.</p> <p>ללא רחבת תמרון מתאימה לא תאושר זיקת הנאה למעבר רכב.</p> <p>2.3. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגזרו ב-% מגודלו בהתאם לטבלת הזכויות - סעיף 5 או לפי מונה הדפסה 97 הבניה בפועל במידה והפיצול הינו של מבנה קיים - לפי הגבוה מביניהם.</p>
4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים עבור חברי האגודה. 2. מרכול, דואר, מרפאות וקליניקות. 3. צרכניה, בית קפה, מסעדה, חנות לצרכי תושבי הישוב, כפריה, פאב. 4. חנויות למכירת תוצרת מקומית וצרכי חקלאות. 5. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה. 6. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 7. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה, ניקוז מקומי ואמצעים להשהיית נגר עילי. 8. נטיעות, מצללות וסככות צל. 9. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.
4.5.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 461 קיים מבנה לשימור - צרכניה.</p> <p>על המבנה לשימור יחולו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.16 להוראות התכנית.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. 2. תשריט חלוקה יאושר בתנאים הבאים: <p>2.1. גודל המגרש המפוצל יהיה 300 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>זיקת ההנאה תכלול הרחבה מתאימה לצורך תמרון בטיחותי של הרכב למניעת נסיעה לאחור ביציאה או בכניסה.</p> <p>ללא רחבת תמרון מתאימה לא תאושר זיקת הנאה למעבר רכב.</p> <p>2.3. זכויות הבניה למגרש המפוצל ייגזרו ב-% מגודלו בהתאם לטבלת הזכויות - סעיף 5 או לפי מונה הדפסה 97 הבניה בפועל במידה והפיצול הינו של מבנה קיים - לפי הגבוה מביניהם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>יותר השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אולמות ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, טריבונות ויציעים. 2. חדרי כושר, מבני מלתחה, מזנון. 3. דרכים, חניות, שבילים להולכי רגל ולאופניים. 4. תשתיות על ותת קרקעיות, ת. טרפו, גינון, מתקנים ושירותים נלווים. 5. נטיעות, מצללות וסככות צל. 6. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1. 	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכת שחיה ציבורית:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד. ב. הבריכה תיבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחיה המעודכנות, ובתיאום עם משרד הבריאות. ג. בחיבור 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. ה. עמידה בתנאי המשרד להגנת הסביבה לעניין חומ"ס. 	<p>א</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>4.7.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאי שטח 1C, 1B-59B, 61B-75B, 77B-87B, 96B-97B, 101B-102B: <p>תאי שטח אלו (חלקות א') לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית.</p> <p>בתאי שטח אלו יותר השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 סעיפי משנה 4-6.</p> <p>בנוסף ניתן להקים מבנים לגידול בעלי חיים ומבנים לגידול צמחי.</p> 2. תאי שטח 86C, 87C, 111-122: <p>תאי שטח אלו (חלקות ב') והשלמה לחלקות א' לא צמודות לחלקת המגורים) מיועדים לעיבוד חקלאי, גידולים חקלאיים בלבד כולל מבנים לגידול צמחי ומשתלות.</p> 3. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון. 4. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1. 	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני משק חקלאיים: <p>סוג וגובה המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> 2. בשטחים הפתוחים יש לגדר מבנים לגידול בעלי חיים בגידור שלא יאפשר מעבר לחיות בר. 3. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד. 	

4.7	קרקע חקלאית
	<p>בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</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 וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, ו/או בניה חדשה במקומם תהיה במסגרת ההוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</p> <p>5. לא תותר בניה מכל סוג בתחום רצועת ההשפעה מנחל על פי תמ"א 1.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים: 1. תותר הקמה של עד שלושה מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. סוג המבנים: א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר. ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקימם בתחום חלקת המגורים. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. 5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 7. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות, הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון נדרש. 8. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתר העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. 9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת ויפונה לאחר שיפוג תוקף ההיתר להעסקת עובדים זרים. 10. יתאפשר שינוי בחלוקת הזכויות בחלקה א' לטובת הלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקה א' בהיקף של עד 45 מ"ר מזכויות הבניה העיקריות לשימוש למגורים וזאת בנוסף ל- 90 מ"ר המותרים למגורי העובדים הזמניים (ולא יותר מ- 135 מ"ר בשלושה מבנים בסה"כ לנחלה) ובלבד שהוכח כי קיים לבעל הנחלה היתר העסקת עובדים בהיקף גדול יותר, הכל בכפוף לאישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>לא תותר בניה מכל סוג בתחום רצועת ההשפעה מנחל על פי תמ"א 1 כמסומן בתשריט בסימון תחום השפעה.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</p> <p>2. יוקם מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת חקלאית לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות.</p> <p>מערך איסוף הפסולת החקלאית תהיה במתקנים ייעודיים.</p> <p>3. הטיפול בפסולת חקלאית יבוצע בתיאום עם היחידה הסביבתית ועל פי הנחייתם.</p> <p>4. בשטחים החקלאיים הגובלים בנחל שמריה יש להבטיח מניעת הזרמת שפכים וזיהומים אחרים</p>

4.7	קרקע חקלאית
	<p>בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.</p> <p>5. יש להבטיח שמירת חיץ של 25 מטר לפחות בין בינוי מוצע ליער. חיץ זה יהיה בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום קווי הבנין מדרך 241 יותר עיבוד חקלאי בלבד, לא יותרו מבנים, בינוי וסלילה.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>1. זיקת הנאה למעבר רכב ותשתיות לבית העלמין של המושב.</p> <p>2. אסורה חסימה או בניה בתחום זיקת הנאה.</p> <p>3. יש לשמור על חציית שביל האופניים של סינגל שמריה בתחום זיקת הנאה.</p>
4.8	מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
	תא שטח 499 מיועד לתחנת שאיבה לביוב
4.8.2	הוראות
א	<p>ביוב</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. תחנות שאיבה לביוב יוקמו בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תחנות השאיבה לביוב יתוכננו על פי הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים, מערכות הולכת שפכים ציבוריות המתעדכנות מעת לעת לרבות שמירת מרחקים של השימושים מתחנת השאיבה.</p> <p>3. בתחום מגבלות הבניה מתחנות השאיבה לביוב יאסרו שימושים המהווים רצפטורים רגישים.</p>
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	<p>1. נטיעות וגינות.</p> <p>2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, תאורה וכו', ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק.</p> <p>3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.</p> <p>5. הקמת תחנות השנאה (טרפו).</p> <p>6. נטיעות, גינות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>7. חניות ציבוריות.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית</p> <p>2. יש להבטיח שחדרי טרפו ישתלבו בפיתוח הכללי של תא השטח תוך שמירה על מרחק משימושים רגישים ונגישות לרכב תחזוקה.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.9
<p>שימור</p> <p>ב. בתא שטח 501 קיימת חורשה לשימור. על החורשה לשימור יחולו הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.16 להוראות התכנית.</p>	ב
<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>ג. 1. תתאפשר חלוקה למגרשי משנה על ידי תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית לצורך הקמת חדרי השנאה (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>	ג
<p>טווח הרחקה</p> <p>ד. 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>	ד
דרך מאושרת	4.10
<p>שימושים</p> <p>4.10.1 1. מיועד לסלילת דרכים, מדרכות ושבילים, ריהוט גן, ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, תיעול, תקשורת טל"כ וגז, נטיעות, תחנות הסעה וחניות ציבוריות. 2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור וביתן לשומר בכניסות לשוב. 3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.</p>	4.10.1
הוראות	4.10.2
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p>	א
דרך מוצעת	4.11
<p>שימושים</p> <p>4.11.1 1. מיועד לסלילת דרכים, מדרכות ושבילים, ריהוט גן, ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, תיעול, תקשורת טל"כ וגז, נטיעות, תחנות הסעה וחניות ציבוריות. 2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור וביתן לשומר בכניסות לשוב. 3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.</p>	4.11.1
הוראות	4.11.2
דרכים תנועה ו/או חניה	א

4.11	דרך מוצעת
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	מיועד לשבילים להולכי רגל ולמעבר כלים חקלאיים בלבד. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תיעול, תאורה וכו' יותרו רחבות מרוצפות, נטיעות, גינון ומתקני הצללה.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה למעט הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	חניה ציבורית לבית עלמין
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יבוצע לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
	מיועד לקבורה, למבנים ומתקנים הדרושים להפעלתו ואחזקתו של בית העלמין. תותר הקמת סככת הספדים, מחסן אחזקה, שבילי הליכה, נטיעות וגינון, ספסלי ישיבה.
4.14.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. בית העלמין ייבנה בהתאם להנחיות תמ"א 19 על שינוייה. 2. בית העלמין יפותח על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 3. הוראות סעיף 6.4 - פיתוח סביבתי יחולו על מתחם בית העלמין בשל קרבתו למסדרון האקולוגי ממערב למושב. 4. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים וחסיני נבירה בהתאם להנחיות הגנת הסביבה. 5. תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלויות בכל תחום בית העלמין.
ב	ניקוז 1. יש למנוע היקוות של מים עומדים בתחום בית העלמין. 2. יש למנוע חדירת מי גשם אל הקרקע שמתחת למצבות באמצעות בטון/יריעות אטימות.
4.15	שטחים פתוחים
4.15.1	שימושים
	1. שטחים לשימור נופי 2. תותר העברת תשתיות על ותת קרקעיות. 3. תותר הקמת מתקנים לצורכי בטחון.

שטחים פתוחים	4.15
הוראות	4.15.2
בינוי ו/או פיתוח הקמת תשתיות ומרכיבי בטחון באישור הועדה המקומית	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי-שמאלי (4) 3	צידי-ימני (4) 3	1	2	9 (3)	1	60	260	(2)	(2)	60	200	(1)		מגורים א'	מגורים א'	
(4) 3	(4) 3	1	2	9 (3)	1	60	260	(2)	(2)	60	200	(1)		מגורים א'	מגורים א'	
(4) 3	(4) 3	1	2	9 (3)	3 (11)	60	1000	(10)	150 (9)	200 (8)	650 (7)	400	(1)	הערה א' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 3	(4) 3		1	(14)		60	590				590 (13)	(1)		הערה א' לטבלה	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(16) 3	(16) 3	1	2	10		70	80	(15)		10%	70%	300	(1)		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(16) 3	(16) 3	1	2	10		60	5500	(15)		500	5000	300	(1)		מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(16) 3	(16) 3	1	2	10		60	2000	(15)		200	1800	300	(1)		מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(16) 3	(16) 3	1	2	10		50	700	(15)		100	600	300	(1)		מסחר	מסחר
(16) 3	(16) 3	1	2	12		60	2600	(15)		100	2500	(1)			ספורט ונופש	ספורט ונופש
0	0	1	1	3		50	200		100		100	(1)			מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(4) 3	(4) 3		1	(14)		50					50 (18)	(1)		הערה ב' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית
(4) 3	(4) 3		1	(20)		80					80 (19)	(1)		הערה ב' לטבלה	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(4) 3	(4) 3		1	(20)		80					80 (21)	(1)			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(4) 3	(4) 3		1	4		10					10%	(1)			שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5		5	1		10		200				200 (22)	(1)		511	בית קברות	בית קברות



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
5 (6)		293 - 201	מגורים א'	מגורים א'	3 (5)	
5 (6)		337 - 321, 317 - 301	מגורים א'	מגורים א'	3 (5)	
5 (6)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	12 (12)	
5 (6)	הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	12 (12)	
5 (6)		458 - 451	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	
5 (6)		462	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3	
5 (6)		462	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3	
5 (6)		461	מסחר	מסחר	3	
5 (6)		501	ספורט ונופש	ספורט ונופש	3	
0 (17)		499	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	0	
12 (12)	הערה ב' לטבלה		מבני משק	קרקע חקלאית	3 (5)	
12 (12)	הערה ב' לטבלה		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	3 (5)	
6 (6)		86C, 87C, 122 - 120, 118 - 111	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	3 (5)	
6 (6)		406 - 404, 401	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	3 (5)	
5		511	בית קברות	בית קברות	5	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. הפניה להערה א' - פירוט תאי שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי: 1A-59A, 61A-75A, 77A-87A, 96A-97A, 101A-102A.

ב. הפניה להערה ב' - פירוט תאי שטח ביעוד קרקע חקלאית: 1C, 1B-59B, 61B-75B, 77B-87B, 96B-97B, 101B-102B.

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

ד. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.

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

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

ח. שטחי שירות ליחידת דיור למגורים יהיו כדלקמן: חניה - 30 מ"ר, מחסן - 15 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

- (2) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (3) א. גובה מבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. גובה מבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.
- (4) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (5) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (6) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0.
- (7) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד' - 220 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.
- (8) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו שטחי שירות בהיקף מינימאלי של 30 מ"ר.
- (9) א. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה למרתף בהיקף מינימאלי של 30 מ"ר ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (10) א. ניתן לנייד שטחים למרתף ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (11) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
- (12) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.
- (13) א. למבני משק - 500 מ"ר ב. למגורי עובדים זמניים בחקלאות - 90 מ"ר בכל חלקה א'.
- (14) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (15) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (16) תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (17) מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה.
- (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים קשיחים לבעלי חיים ולמבני שירות לגידולים צמחיים ובעלי חיים ב. בניה קשיחה תהיה צמודת דופן לחלקת המגורים ג. מבנים לעובדים זמניים בחקלאות - 90 מ"ר בכל חלקה א'.
- (19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לבתי צמיחה וחממות בלבד.
- (20) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד לבתי צמיחה וחממות בלבד.
- (22) א. תותר הקמת מחסן אחזקה בלבד ב. תותר הקמת סככת הספדים וסככות צל על פי תכנית הפיתוח לבית העלמין.

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 היתר בניה ביעוד מסחר, מבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז בישוב, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכו'.
תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה לכל תא השטח הציבורי.
3. היתרי בנייה ביעוד מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים ובתנאים הבאים:
א. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת 1992).
ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'.
ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מו"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
ג. יש להקפיד על הנחיות מ. הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), לרבות חציית קווי מים על פי העדכון לעת הוצאת היתר בניה.
ד. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח לתוספת יחדי בהרחבה הינו תחילת עבודות להקמת מט"ש טל אור בהתאם לתכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות.
4. תנאי למתן היתר בניה לברכה ציבורית יהיה תיאום עם משרד הבריאות ועם המשרד להגנת הסביבה לעניין שימוש בחומ"ס.
הבקשה להיתר בניה לברכת שחיה תכלול נספח מיוחד לעניין הברכה שיכלול הגדרת מיקום הברכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.
5. תנאי למתן היתר להקמת חדר שנאים (טרפו) יהיה הצגת אישורים מהמונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.



6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאי לקבלת תעודת גמר להפעלת חדר שנאים יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק.

6. תשתיות :

א. תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועה של 10 מטר (5 מטר מציר קו מקורות לשני צדדיו) יהיה בתיאום עם חברת מקורות.

ב. תנאי למתן היתר בניה ו/או לביצוע פעילות פטורה מהיתר, לרבות נטיעת עצים, בתחום תוואי רשת חלוקת הגז הטבעי לפי תכנית דר/7/גזחל/110 - יהיה תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות.

7. היתרי בניה למבנים חקלאיים :

א. היתרי בנייה למבנים חקלאיים - באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ב. תנאי למתן היתרי בניה עבור הרחבה או הקמה של מבנים לגידול בעלי חיים :

* קבלת אישור הווטרנר הממשלתי.

* אישור היחידה הסביבתית/המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנים המחייבים לעת הוצאת ההיתר, לרבות דוח פיזור ריחות ומזהמים ולפתרונות נדרשים לצמצום מפגעים. חוות הדעת הסביבתית תעמוד בפני הוועדה המקומית טרם קבלת החלטה בענין.

ג. תנאי למתן היתרי בניה לבתי קירור, מיון ואריזה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית והגשת דו"ח אקוסטי ואמצעים למניעת מטרדי רעש באם יידרש.

ד. תנאי למתן היתר לבתי קירור - קבלת חוות דעת של משרד הבריאות.

ה. בקשות להיתר בנייה תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר כדין.

8. תנאי למתן היתרי בניה לבית עלמין :

א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית, תכנית הפיתוח תכלול את הפרטים הבאים :

* גבולות השטח לצרכי קבורה

* מיקום המבנים הדרושים להפעלת בית העלמין

* התוויית דרכים ושבילים להולכי רגל

* רצועה ברוחב 5 מטר בהיקף בית העלמין לנטיעת עצים

* מפלסי הקרקע הסופיים

* סידורי אספקת מים לשתיה

* סידורי אספקת חשמל

* שלבי ביצוע הפיתוח

* סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות

ב. מתן היתר בניה או פיתוח של בית העלמין, דרך הגישה וחניון בית העלמין יותנה בתיאום עם קק"ל.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

9. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :

א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ב. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע,

תנאים בהליך הרישוי

- תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ג. 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.
10. תנאי למתן היתרי בניה בתחום אתרי עתיקות מוכרזים יהיה תיאום עם רשות העתיקות.
11. מתן היתר בניה בתא שטח בו סומן מבנה/מבנים להריסה יהיה הריסה בפועל של המבנה/מבנים.
12. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים יבילים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה:
- 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 בעל הנחלה על פי כל דין.
- ג. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, אישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
- ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
- ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
- ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.
- ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.
- ח. כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית.
13. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תכניות תנועה על ידי רשויות התמרון המוסמכות:
- תנאי למתן תעודת גמר הינו ביצוע בפועל של תכניות התנועה המאושרות.
14. תנאי למתן היתר למבנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור מפיקוד העורף.
15. תחנת שאיבה לביוב תוקם עם תשתיות נאותות לטיפול במפגעי ריח וקבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
16. מתן היתר בניה או הרחבה של תחנת השאיבה לביוב יותנה בתיאום עם קק"ל.
17. שימור:
- א. תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום המבנים לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטלי לוועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לעבודות בתחום המבנים לשימור עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות הכלליות לשימור. התכנית תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- ג. עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקני"מ 1:250 או 1:500 ותערך ע"י אדריכל בעל ידע בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי תיק התיעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המקום.

<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.2</p>
<p>18. תנאי למתן היתר בניה לעבודות הפיתוח בהרחבה המוצעת יהיה ביצוע בפועל של פתרונות למניעת הצפות בחלקות א' של המושב.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.3</p>
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות. ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים. ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו. ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם להוראות סעיף 12.1.2 לתמ"א 35.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.4</p>
<p>1. כללי: * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית. * טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות 2. הנחיות נופיות סביבתיות: * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים - אצירת פסולת במתקנים סגורים, מניעת זיהום אור לכיוון השטח הפתוח החיצוני והכוונת התאורה אל השטח המפותח. * בתכנית הפיתוח לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית. * הגינון בשצ"פים, באזורים למבני הציבור ולאורך הדרכים יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'. * יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון. 3. יש לתאם עם רט"ג כל ממשק פיתוח עם השטחים הפתוחים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>הנחיות איכות הסביבה: א. שימושים קיימים ומתוכננים באזורים החקלאיים 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. ב. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים. 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 שהייתה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק. ד. רעש - יש לנקוט באמצעים המתאימים להפחתת מטרדי הרעש הצפויים כתוצאה מהעבודות לשם עמידה בחוקים ובתקנות. ה. 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. עודפי החפירה יועברו</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>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 כדין.</p> <p>ז. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה יבוצע בהתאם להנחיות מ. הבריאות.</p> <p>ח. עצי צל וצמחייה:</p> <p>* בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>* תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכנית השטח.</p> <p>* לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</p> <p>* לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>* במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>* גודל עץ מינימאלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי המדריך לעצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.</p> <p>* בשטח הפתוח בתחום המגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>* בשבילים ומדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p> <p>* בחניה יש לנטוע עץ אחד לכל 3 חניות ניצבות ולכל 2 חניות מקבילות.</p>	
בניה ירוקה	6.6
<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 תקן ירוק.</p> <p>יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי בחומר בניה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכדומה).</p>	
ניקוז	6.7
<p>1. כללי:</p> <p>א. יש לשמר מערכת ניקוז פתוחה לאורך תוואי הזרימה בשטח התכנית למעט חציית כבישים ובמקומות בעיתיים בהם אין אפשרות אחרת.</p> <p>ב. 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>ג. יש להבטיח כי מערכת הניקוז הקיימת שמקבלת את הנגר מהמגרש- תקינה, ולהבטיח כי הפניית נגר לא תגרום לנזקים בשטחי המושב.</p> <p>ד. יש לבצע עבודות תחזוקה שוטפות לפחות אחת לשנה לפני החורף לפתיחת כל מעברי המים, תעלות הניקוז והסדרת המוצאים בשטח התכנית.</p> <p>2. אזור התכנית ממוקם גבוה ביחס לנחלים פטיש ושמריה-רנן.</p> <p>גובה מינימלי לרצפת מבנים, לדרכים ולמתקנים הנדסיים יקבע בתכנון מפורט לכל מגרש לפי ספיקות חזויות לפי תקופת חזרה של 20:1 שנה (הסתברות 5%) לפחות, כפי שמוצג בטבלה 2.2 בנספח הניקוז ובתוספת של עד חצי מטר בלט ועל פי ההוראות הבאות:</p> <p>א. גובה מינימלי לבינוי המבנים הסמוכים לכביש יהיה 30 ס"מ מעל למפלס הכביש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97



תכנון זמין
מונה הדפסה 97

6.7

ניקוז

- ב. גובה מינימלי לבינוי במבנים הסמוכים לתעלת ניקוז יהיה 0.5 מ' מעל גובה המקסימלי של התעלה.
- ג. גובה מינימלי לבינוי מבנים חקלאיים, הסמוכים לנחלים פטיש ושמריה יהיה לפחות 0.5 מ' מעל לרום ההצפה, מחושב עבור הסתברות של 5%.
- ד. גובה מינימלי לבינוי במבני מגורים (גם ארעיים) הסמוכים לנחלים פטיש ושמריה יהיה לפחות 1 מ' מעל גובה רום ההצפה, מחושב בהסתברות של 1%.
3. לא תותר בניה מכל סוג בתחום רצועת ההשפעה מנחל על פי תמ"א 1.

6.8

ניהול מי נגר

- א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז במושב.
- ב. לפחות 80% משטח חלקות א' במושב יישארו פתוחים ללא בינוי או תכנית אטומה.
- ג. לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגונן.
- ד. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יאספו אל מערכת הניקוז ומשם אל ערוצי הנחלים.
- ה. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ו. 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.
- ז. יש לדפן אזורים החשופים לתופעות אירוזיה כמו כניסה ויציאה ממעבירים, תעלות סמוכות לכבישים וכדומה, אך להימנע מדיפון התעלות בשטחים הפתוחים והחקלאיים בתחום התכנית.


6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- מים :
- א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
- ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתיה.
- ג. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בהתאם להנחיות מ. הבריאות.
- ד. בפעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות.
- ה. מגורי עובדים זמניים יחוברו למערכות מים וביוב מרכזיות, למבנים יסופקו מים באיכות מי שתייה בלבד.
- קווי מקורות :
- בתחום התכנית קיימים קווי ומתקנים פעילים של חברת מקורות.
- א. תישמר רצועה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות לצורך דרך גישה פנויה למעבר לטיפול ותחזוקת הקווים.
- ב. מעל קווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מטר מהקווים לכל צד יאושר מצעים וריצוף באבן משתלבת בלבד.
- ג. אין לבצע אספלט וכל עבודת תשתית יסודית כולל עבודות פיתוח נופי מעל קווי מקורות במרחק של 5 מטר לפחות מהקווים.
- ד. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מטר מגדר מתקן מקורות לטובת דרך גישה לטיפול ותחזוקה.
- ה. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו בתיאום עם

<p>6.9</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.9</p>
<p>חברת מקורות.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר - מט"ש "טל אור".</p> <p>ב. שפכים סניטריים יטופלו במתקני קדם טיפול בטרם הזרמתם למערכת הביוב של המושב.</p>	
<p>6.10</p> <p>חניה</p> <p>החניות יהיו בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11</p> <p>תנועה</p> <p>למעט 2 החיבורים הקיימים מדרך 241 (המזרחי בפניות ימינה בלבד והמערבי המרומזר), לא יותרו חיבורים ישירים נוספים לדרך ארצית 241.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12</p> <p>פיקוד העורף</p> <p>1. היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולאחר קבלת אישורו.</p> <p>2. כלל מרכיבי הבטחון בהיקף המושב יבוצעו בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד ללא פגיעה ביער שמריה-רנן ומרחב יערות אופקים.</p> <p>3. יש להמנע מזיהום אור לכוון היער בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הנחיות משהב"ט:</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14</p> <p>בטחון ובטיחות</p> <p>א. בייעוד קרקע חקלאית בהיקף החיצוני של המושב יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון: דרך בטחון, שערי בטחון, גדר בטחון ותאורת בטחון.</p> <p>ב. מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.</p> <p>ג. התאורה ההיקפית תופנה אל תוך הישוב למניעת זיהום אור.</p> <p>ד. רוחב דרך הביטחון יהיה עד 4 מטר ומיקומה המדויק ייקבע בשלב היתרי הבניה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15</p> <p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. תשריט הנספח והוראות פרק זה תחולתם מחייבת.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/</p>	<p>6.15</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p style="text-align: center;">6.15</p> <p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות לפי תקן ש.ה.מ, העצים יהיו מותאמים אקלימית, אנטי אלרגניים, ללא קוצים וממינים לא נפיצים. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככים. ב. חסכנים במים. ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7. שטחים ציבוריים פתוחים : א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 8. רחבות פתוחות (רחבה ציבורית, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים) : במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. 9. מגרשי חנייה : א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). ב. כל חניון ציבורי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים. 10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית : במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
--	--

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 97</p>	<p style="text-align: center;">6.16</p> <p style="text-align: center;">שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>1. כללי :</p> <p>א. הגדרת מספר נכסי מורשת כאתרים המומלצים לשימור ע"פ הקריטריונים לעיל, וחיזוק הקשרים המרחביים ביניהם תוך שילובם בתכנון הכולל.</p> <p>ב. חיזוק המגמות של התכנית המוצעת המכוונת לריכוז של הבנייה העתידית בתחומי הנחלות החקלאיות</p> <p>ג. שמירה על הרקמה הבנויה לרבות קנה המידה האנושי, הבניה הנמוכה והיחס בין בנוי לבנוי.</p> <p>שמירה על רוח המקום והמרחב הציבורי חצרות משק, גדרות, שטחי חקלאות.</p> <p>ד. יותרו תוספות בנייה במבנים לשימור בכפוף לתיק תיעוד והמלצות יועץ שימור.</p> <p>ה. שימור השטחים החקלאיים צמודי הדופן לנחלים.</p>
--	---

סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור

2. דרגות השימור:

א. מבנה/ מתחם לשימור בדרגה א':

* שימור מבני הציבור הראשונים שקיימים ואי הריסתם. שימורם יהיה כמתחם לשימור אשר יכלול את השטחים הפתוחים, והחלקה החקלאית.

* שיקום הנדסי וייצוב קירות של המבנים.

* תותר תוספת בנייה בצמוד למבנים בלבד ולא מעל המבנה הקיים.

* תותר בנייה חדשה בתחום המגרש.

* כל הצעה להתערבות, שינוי או ביצוע התאמות חיצוניות/פנימיות במבנים המוגדרים לשימור תעשה על בסיס מסקנות תיק תיעוד מקדמי ובכפוף להנחיות יועץ שימור.

ב. מבנה/ מתחם לשימור חלקי בדרגה ב':

* אי הריסה.

* שיקום הנדסי וייצוב קירות.

* תותר בנייה חדשה ופיתוח המגרש על בסיס כרטיס סקר והממצאים בשטח, ובכפוף להנחיות יועץ שימור.

ג. מבנה/ מתחם הנכלל בסקר:

* מבנה ומגרש הנכללים בסקר והפיתוח יעשה ע"פממצאיתיק תיעוד מקדים.

3. מבנים לשימור בתחום התכנית:

א. מבנה 1 - בית העם - דרגת שימור ב' - בייעוד מבני ציבור - תא שטח 452, חלקה 212

ב. מבנה 2 - בית הכנסת - דרגת שימור ב' - בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 462, חלקה 211

חלקה 211

ג. מבנה 3 - מועדון נוער - דרגת שימור ב' - בייעוד מבני ציבור - תא שטח 452, חלקה 212

ד. מבנה 4 - גן ילדים - דרגת שימור א' - בייעוד מבני ציבור - תא שטח 452, חלקה 212

ה. מבנה 5 - מרפאה - דרגת שימור א' - בייעוד מבני ציבור - תא שטח 452, חלקה 212

ו. מבנה 6 - צרכניה - דרגת שימור ב' - בייעוד מסחר - תא שטח 461, חלקה 108

ז. מבנה 7 - עצים בוגרים במרכז הכפר - דרגת שימור ב' - בייעוד ספורט ונופש - תא שטח 501, חלקה 210, ובייעוד שצ"פ - תא שטח 405, חלקה 109.

ח. מבנה 8 - מקווה - דרגת שימור ב' - בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור - תא שטח 462, חלקה 211

חלקה 211

4. אתרים לשימור:

א. אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים וגדרות).

ב. אין להרוס מבנה לשימור.

ג. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.

ד. אין להעתיק מבנים לשימור.

ה. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו.

ו. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.

ז. 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.



6.16

שימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

- ח. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.
ט. באתר לשימור ב' תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור, בהתאם לחוות דעת של אדריכל שימור.
י. יבוצע שילוט הסברה לאתר ע"פ תכנית כוללת לשילוט לנכסי מורשת.

5. מתחמים לשימור/ מכלול נופי לשימור :

- א. על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור, יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים לשימור ע"פ סעיף 6.15
ב. תאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם.
ג. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.
ד. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם.
ה. יאסר שינויי בטופוגרפית השטח, שינויים בפיתוח המתחם יעשו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם.
ו. יש להעמיד שלט בקרבת המתחם הציבורי במרכז המושב המאפיין את יחידות המגורים כפי שמופיע בנספח השימור.

6.17

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.
ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.
קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר
קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.
קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.
קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.
קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.

6.18

עתיקות

סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי

1. בחלק משטח התכנית מסומנים אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.



6.18	עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי
	<p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>

6.19	
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית



מייד לאחר אישורה