

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/11/2022

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

29/12/2022

תכנית מס' 651-0812081

תאריך

י"ב הוועדה המחוזית

מושב עין הבשור - הסדרה והרחבת היישוב

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית למימוש חזון מושב עין הבשור לביסוסו כיישוב כפרי גדול במרחב חבל אשכול המקיים קהילה חזקה ומגובשת, צביון חקלאי וערכי איכות חיים וסביבה. התכנית חלה על כל שטח ה"מחנה" של המושב ועל שטחים חקלאיים צמודים בתחום המשבצת החקלאית של המושב.

התכנית מציעה השלמה של שטחי חלקות המגורים בנחלות "חסרות" ל-2.5 דונם, הסדרת זכויות בנייה ליחיד שלישית בכל נחלה ואפשרות לפצל יחיד באזור המגורים בנחלה, וכן הסדרת זכויות בנייה למבנים חקלאיים בחלק מהשטח החקלאי.

התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע וזכויות הבנייה לשירותי הציבור בהתאמה לאוכלוסיית היעד, קובעת אתרים ומבנים לשימור מורשת וערכי נוף, וקובעת מסגרת לפיתוח תשתיות שבילים ודרכים, מים, ביוב וניקוז. במושב קיימות 155 נחלות.

בתכנית קיימות למושב, מאושרות 310 יחיד בנחלות (מגורים ביישוב כפרי) וכן 80 יחיד במגרשי מגורים. סך יחידות המגורים המותרות בעין הבשור על פי תמ"א/35 הוא 500 יחיד.

בתכנית זו מוצעת תוספת של 155 יחיד בנחלות ועוד 155 יחיד קטנות אשר אינן נספרות. לאחר אישורה של תכנית זו תתאפשר בעין הבשור הקמתן של 545 יחיד ועוד 155 יחיד קטנות (בשטח כולל של עד 55 מ"ר ליחידה).

במרבית הנחלות לא ניתן להגדיל את חלקת המגורים ברצף לייעוד המגורים המאושר. בחלקות המגורים הוותיקות, קבעה התכנית הראשונה למושב (285/03/7) דרך ציבורית החוצצת בין חלקת המגורים המקורית לבין השטח החקלאי (חלקה א') באותה נחלה. חלקות המגורים של הנחלות החדשות שתוכננו מאוחר יותר במסגרת תכ' 7/מק/2021, צמודות זו לזו ומנותקות מחלקות א' החקלאיות שלהן. לכן בנחלות אלה אזור המגורים מפוצל לשני תאי שטח קרובים ככל הניתן, אך לא בהכרח צמודים זה לזה. כמו כן נקבעו בנחלות אלה זכויות בנייה למבנים חקלאיים בחלקות א' גם אם אלה אינן צמודות לחלקות המגורים. התכנית מסדירה אזור מלאכה ותעשייה מאושר בכניסה ליישוב ומוסיפה בו גם שימושים למסחר בעל אופי כפרי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב עין הבשור- הסדרה והרחבת היישוב
1.1	מספר התכנית	651-0812081
1.2	שטח התכנית	6,026.973 דונם
1.4	סיווג 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

147000 קואורדינאטה X

577000 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מושב עין הבשור

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

אשכול - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מושב עין הבשור

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50450	לא מוסדר	חלק		1
100902	לא מוסדר	חלק	4-59, 61-300, 302-359	301, 360
100903	לא מוסדר	חלק		4-7
100904	לא מוסדר	חלק	1	3, 5
100277	מוסדר	חלק	39	9, 12, 14, 38
100311	מוסדר	חלק	24	3, 10-11, 13, 16, 20, 22
100312	מוסדר	חלק		9, 13
100901	לא מוסדר	כל הגוש	4-145	

**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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

תאריך	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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
18/01/2016	2747	7187	בכל תחום התכנית	החלפה	10 / 285 / 03 / 51
20/12/2015	2069	7168	בכל תחום התכנית	ללא שינוי	9 / 285 / 03 / 51
10/04/2016	5158	7246	בכל תחום התכנית.	החלפה	651-0175000
10/04/2016	5158	7246	בכל תחום התכנית	החלפה	651-0175661
01/10/1981	16	2754	בכל תחום התכנית.	החלפה	285 / 03 / 7
19/06/1997	3984	4534	בכל תחום התכנית	החלפה	2 / 285 / 03 / 7
16/04/2001	2255	4978	בחלק מתחום התכנית.	החלפה	3 / 285 / 03 / 7
02/04/2008	2609	5790	בכל תחום התכנית	החלפה	4 / 285 / 03 / 7
16/09/2013	263	6662	בכל תחום התכנית	החלפה	7 / 285 / 03 / 7
06/11/2014	730	6911	בכל תחום התכנית	החלפה	8 / 285 / 03 / 7
09/02/2004		5271	בכל תחום התכנית	החלפה	7 / מק/ 2021
18/08/2009		5988	בכל תחום התכנית.	החלפה	7 / מק/ 2115
08/11/2016	546	7373		ללא שינוי	547 / 03 / 51
06/02/2017	3225	7441		החלפה	651-0174169
24/04/2018	7180	7773		החלפה	651-0514281
25/09/2019	15057	8451		החלפה	651-0567974

**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				אסף קשטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			אסף קשטן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
חשמל	מנחה	1: 2000	1	05/12/2022	טל טיש	10: 53 05/12/2022	נספח מס' 17- נספח חשמל	לא
אדריכלות	רקע		1	10/08/2020	מרב בן נון	15: 38 05/09/2021	נספח מס' 2. מפתח גליונות מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	07/12/2022	אמיר אבישי	07: 58 08/12/2022	נספח מס' 3א. נספח ביוב-תשריט	לא
ביוב	מחייב	1: 1	15	07/12/2022	אמיר אבישי	07: 59 08/12/2022	נספח מס' 3ב. נספח מים וביוב-פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 75000	1	23/12/2019	אמיר אבישי	08: 19 23/12/2019	נספח מס' 3ג. קווי ביוב ראשיים- תרשים סביבה	לא
בנין לשימור	רקע	1: 1	30	26/04/2021	אלרם שחר	10: 54 26/04/2021	נספח מס' 4. תיק תיעוד שימור מבנים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	07/12/2022	נמרוד חלמיש	07: 57 08/12/2022	נספח מס' 5א' נ. ניקוז תשריט	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	17	01/12/2019	נמרוד חלמיש	16: 14 23/12/2021	נספח מס' 5ב' נ. ניקוז פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	50	28/10/2021	קובי אלון	16: 04 28/10/2021	נספח מס' 6. נספח סביבתי	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	1	11/08/2021	אורי יונגריס	16: 24 11/08/2021	נספח מס' 7-מסמך הגנה על מי תהום	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	3	22/12/2019	אסף קשטן	09: 20 01/12/2022	נספח מס' 8. פרוגרמה לצרכי ציבור	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 9א חוברת עצים חלק 1/6	16: 05 10/07/2022	יוסי מזרחי	02/03/2022	89	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9ב חוברת עצים חלק 2/6	11: 19 23/12/2019	יוסי מזרחי	27/11/2019	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9ג חוברת עצים חלק 3/6	11: 21 23/12/2019	יוסי מזרחי	27/11/2019	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9ד חוברת עצים חלק 4/6	11: 23 23/12/2019	יוסי מזרחי	27/11/2019	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9ה חוברת עצים חלק 5/6	11: 25 23/12/2019	יוסי מזרחי	27/11/2019	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9ו חוברת עצים חלק 6/6	11: 26 23/12/2019	יוסי מזרחי	27/11/2019	8	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 9ז תשריט סקר עצים	07: 39 08/12/2022	יוסי מזרחי	08/12/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 10א נספח תנועה 1/2	07: 46 08/12/2022	אילון פרייברג	07/12/2022	1	1: 1500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 10ב נספח תנועה 2/2	07: 47 08/12/2022	אילון פרייברג	07/12/2022	1	1: 1500	מנחה	תנועה
לא	נספח מס' 11א' מצב מאושר גליון 1	08: 18 06/03/2022	רוני נשר	03/03/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 11 ב'- מצב מאושר גליון 2	08: 18 06/03/2022	רוני נשר	03/03/2022	1	1: 2500	רקע	אדריכלות
לא	נספח מס' 12- נספח טבלת שטחים	10: 58 01/12/2022	אסף קשטן	09/05/2022	6	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מס' 13- נספח קווי בנין. מחייב לעניין קווי בנין.	12: 33 01/12/2022	אסף קשטן	12/03/2022	1	1: 1250	מחייב	אדריכלות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 14- נספח בינוי לחלקות חקלאיות ג' ד'. מחייב לעניין מיקום מבנים.	10: 30 27/02/2022	אסף קשטן	27/02/2022	1	1: 2500	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 15- טבלת חלקות א חקלאיות	10: 22 14/09/2021	אסף קשטן	13/09/2021	5	1: 1	רקע	אדריכלות
לא	נספח מס' 16- סקר אתר פסולת.	10: 19 16/11/2021	קובי אלון	28/10/2021	50		רקע	איכות הסביבה

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מורשה חתימה	פרטי	אלי יעיש	ל.ר.	עין הבשור- מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	עין הבשור	(1)		08-9982748		habsor@zah av.net.il
מורשה חתימה	פרטי	דורון שיפרין		עין הבשור-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	ניר גלים	(2)				habsor@zah av.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מושב עין הבשור ד.ג. הנגב.

(2) כתובת: ניר גלים ד.ג. יפתח.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף קשטן	25467	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233755	03-6233700	assaf@abt.co. il
יועץ מים וביוב	מהנדס	אמיר אבישי	222	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(1)		08-6460914		yochanan@af ik-eng.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דר'	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה- מדעי הסביבה וגאולוגיה	שהם	(2)	6	03-9445306	03-9773976	kobi@adam- ma.co.il
מהנדס	מהנדס	נמרוד חלמיש	41255	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	עומר	(3)	6	08-6460914		nimrod@afik- eng.com
מהנדס חשמל	מהנדס	טל טיש	976441	דן שרון א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(4)	116	03-6418996	03-6233700	tal@dansharo n.co.il
	יועץ סביבתי	אורי יונגריס			בת חפר	(5)		09-8354055		
	אגרונום	יוסי מזרחי		רימון סביבה ונוף	ברכיה	(6)		08-6755886		adi@rimon- land.co.il
מודד	מודד	רוני נשר	869	דטהמפ	בני ברק	(7)	23	03-1541000	03-7516356	ronin@datam ap.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים	בני ברק	(8)	23	03-7541000	03-7516356	eylonf@data map.com
יועץ שימור	אדריכל	אלרם שחר	12755		תל אביב- יפו	(9)		03-6040190	03-5444783	elram@012.n et.il

(1) כתובת : פארק תעשיות עומר.

(2) כתובת : ת.ד. 901 שהם.

(3) כתובת : הגורן 6 עומר.

(4) כתובת : דרך מנחם בגין 116 תל אביב.

(5) כתובת : רח' חייננית 67 בת חפר, מיקוד 4284200.

(6) כתובת : מושב ברכיה.

(7) כתובת : מגדל V בני ברק.

(8) כתובת : מגדל V.

(9) כתובת : רח' יואל 5 ת"א.

**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
חלקת מגורים בנחלה	שטח בייעוד קרקע של 'מגורים ביישוב כפרי' ברצף קרקעי (תא שטח אחד) או שאינו ברצף קרקעי (שני תאי שטח המזוהים באותו מספר בצירוף אות שונה).

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**

הסדרה והגדלה של חלקות המגורים בנחלות, תוספת יח"ד שלישית בכל נחלה והסדרת זכויות בנייה למבנים חקלאיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת יח"ד שלישית בכל נחלה ותוספת יח"ד קטנות (אחת לכל נחלה).

ב. שינוי בייעודי קרקע:

1. מייעוד "שטח חקלאי", לייעוד "מגורים ביישוב כפרי", "דרך מוצעת", "שטח פרטי פתוח", "שביל".

2. מייעוד "שטח פרטי פתוח", לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

3. מייעוד "מגורים לבעלי מקצוע", לייעוד "פרטי פתוח".

4. מייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", לייעוד "ספורט ונופש".

5. מייעוד "שטח ציבורי פתוח" לייעוד "שטח פרטי פתוח".

ג. הגדלת שטחן של חלקות מגורים בנחלות קיימות לשטח של עד 2.5 ד' לחלקת מגורים.

ד. קביעת אתרים לשימור.

ה. קביעת הוראות והנחיות לפיצול מגרש מגורים מחלקת מגורים בנחלה.

ו. הסדרת מבני שירות חקלאיים.

ז. הסדרת שימושים למלאכה, תעשייה ומסחר באזור מלאכה ותעשייה מאושר.

ח. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה לרבות: שטחים, גבהים, מספר הקומות, תכסית וקווי בניין.

ט. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

י. הקלה מקו בנין מדרך ארצית 232 מ-100 מ' ל-50 מ'.

יא. סך יחידות הדיור המאושרות בעין הבשור הוא 390. בתכנית זו מוצעת תוספת של 155 יח"ד בנחלות. על פי

לוח 2 בתמ"א/35 סך יחידות הדיור המותרות הוא 500 יח"ד. לאחר אישורה של תכנית זו תתאפשר הקמתן של

545 יח"ד, כאשר 45 מהן אינן נספרות ביחס לקבוע בלוח 2 וכן תותרנה עוד 155 יח"ד קטנות (בשטח כולל של עד

55 מ"ר ליחידה).

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	679 - 600
מגורים בישוב כפרי	1280 - 1201, 1103, 1074 - 1001, 280 - 201, 103, 74 - 1
מתקנים הנדסיים	751, 750
מבני משק	9006, 865
מבנים ומוסדות ציבור	903 - 900
קרקע חקלאית	3016 - 3011, 3009 - 3006, 3004, 3002 - 3000, 690, 689, 687, 686, 684, 374 - 301, 3049 - 3046, 3044, 3042 - 3040, 3038, 3036 - 3029, 3027, 3026, 3024 - 3020, 3018, 3089, 3087 - 3074, 3072 - 3070, 3068 - 3063, 3061 - 3058, 3056, 3055, 3053 - 3051, 3129, 3127 - 3123, 3121, 3119, 3117 - 3115, 3113, 3112, 3110 - 3102, 3100 - 3166, 3164 - 3162, 3160, 3159, 3157 - 3154, 3152, 3151, 3147, 3145, 3144, 3142, 3194, 3193, 3190, 3188 - 3184, 3182 - 3180, 3178, 3175, 3173, 3172, 3169, 3167 - 3228, 3226, 3224, 3223, 3220, 3218, 3217, 3215 - 3208, 3202 - 3199, 3197, 3196 - 3276, 3273 - 3269, 3267, 3266, 3262 - 3257, 3255 - 3246, 3244 - 3241, 3239, 3311, 3309, 3307 - 3301, 3299, 3298, 3296 - 3290, 3288 - 3286, 3284 - 3280, 3278, 3346, 3345, 3343 - 3341, 3339, 3335 - 3332, 3330, 3329, 3327, 3325 - 3317, 3315 - 3348, 3416, 3412 - 3409, 3407, 3403, 3400, 3398 - 3368, 3365 - 3363, 3361 - 3348, 7049, 7047 - 7042, 7040, 7038 - 7033, 7031, 7030, 7015, 7010, 7009, 7006 - 7003, 9076 - 9007, 9005 - 9000
שטח פרטי פתוח	4023, 574 - 559, 557 - 545, 543 - 537, 535 - 515, 513 - 500
ספורט ונופש	801, 800
דרך מאושרת	5022 - 5003, 5001, 5000, 2014
דרך מוצעת	2057 - 2043, 2026, 2024 - 2015, 2013 - 2002, 2000
שביל	4025, 4022 - 4000
תחנת תדלוק	681
מסחר ותעשייה	682, 680

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	3407, 3248, 3247, 3237 - 3235, 9076, 3410
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	5007
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	5007, 5005 - 5003, 5001, 5000
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	5022, 5019 - 5011, 5009, 2012, 2011, 2005 - 2002, 2000, 2051, 2019, 2017
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	903 - 900
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	658, 648, 627, 623, 621, 610, 608, 668, 664

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1 - 13, 15, 16, 18, 27 - 30, 41, 47, 49, 50, 52 - 54, 56 - 58, 60, 64, 66 - 72, 74, 77, 103, 105, 205, 206, 208, 213, 227, 232, 234, 236, 239, 244, 249, 253, 254, 256, 258, 261, 267, 268, 270, 272, 276, 278, 1004, 1007, 1012, 1035 - 1037, 1040, 1045, 1054, 1060, 1061, 1069, 1070, 1201, 1206, 1212, 1213, 1219, 1229, 1232, 1233, 1236 - 1238, 1251, 1253, 1271, 1273, 1278 - 1280
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעשייה	682
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	751
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	800
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	313, 329, 336, 339, 355, 359, 361, 392
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	4004, 4005
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	500, 501, 504, 505, 507 - 513, 520, 522, 532 - 534, 537 - 543, 546, 548, 554, 555, 569
בלוק עץ/עצים לשימור	תחנת תדלוק	681
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	686, 688, 3238, 3249, 3260, 3272, 3283, 3294, 3304, 3314, 3324, 3334, 3343, 3353, 3400, 3409, 7001, 7003 - 7005, 7040, 7042, 7043, 7049, 9018
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2014, 2019, 5004, 5007, 5011, 5017
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	2000, 2003, 2015
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	901
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	16, 54, 55, 1018, 1065, 1067, 1070, 1237 - 1239, 1244, 1246, 1248, 1250, 1251, 1253, 1271, 1273, 1275, 1276
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	800, 801
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	361, 363, 366, 369 - 371, 373, 374, 395
דרך /מסילה לביטול	שביל	4000, 4003, 4007
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	500, 543, 545, 546, 553, 559, 574
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	5003, 5005, 5007 - 5009, 5011, 5012 - 5014, 5019

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	2002 - 2008, 2011, 2026, 2044, 2046
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1 - 74, 103, 201 - 280, 1001 - 1074, 1103, 1201 - 1280
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	304 - 307, 309 - 311, 314 - 316, 319 - 321, 324 - 327, 329, 331, 333 - 338, 341, 343 - 350, 352, 354 - 366, 370, 372, 374
הנחיות מיוחדות	שביל	4003 - 4005, 4013, 4019, 4021
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	500, 512, 515, 516, 518, 527, 529, 534, 537 - 539, 546, 559, 561, 563, 4023
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	2055
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	684, 686, 687, 689, 690, 3267, 3278, 3410, 7030, 7034, 7035, 7040, 7038
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	5004, 5011, 5020
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	2006, 2012, 2055
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	865, 9006
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	208



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
,3021 ,690 ,689 ,687 ,686 ,684 ,3110 ,3109 ,3097 ,3096 ,3083 ,3119 ,3117 - 3115 ,3113 ,3112 ,3127 ,3126 ,3124 ,3123 ,3121 ,3141 ,3139 - 3135 ,3133 - 3129 ,3151 ,3147 ,3145 ,3144 ,3142 ,3163 ,3162 ,3160 ,3157 - 3154 ,3173 ,3172 ,3169 ,3167 ,3166 - 3184 ,3181 ,3180 ,3178 ,3175 ,3197 ,3196 ,3193 ,3190 ,3188 ,3212 - 3210 ,3208 ,3200 ,3199 ,3232 ,3226 ,3223 ,3220 ,3217 - 3246 ,3244 - 3241 ,3238 - 3234 ,3260 - 3257 ,3255 - 3252 ,3250 - 3276 ,3271 - 3269 ,3267 ,3266 ,3288 - 3286 ,3282 - 3280 ,3278 - 3301 ,3299 ,3298 ,3293 - 3290 ,3315 ,3313 - 3311 ,3309 ,3304 ,3330 ,3329 ,3327 ,3323 - 3317 ,3346 ,3343 - 3341 ,3339 ,3332 ,3364 ,3361 - 3356 ,3352 - 3348 ,3388 ,3386 ,3384 - 3376 ,3365 ,3400 ,3398 - 3396 ,3393 - 3390 ,3416 ,3412 - 3409 ,3407 ,3403 ,7009 ,7006 ,7005 ,7003 ,7001 - 7033 ,7031 ,7030 ,7015 ,7010 ,7049 ,7047 - 7042 ,7040 ,7038 ,9009 ,9008 ,9005 - 9002 ,9000 ,9023 ,9020 ,9015 ,9012 ,9011 ,9034 ,9033 ,9029 ,9026 ,9025 ,9051 ,9048 - 9042 ,9040 ,9038 ,9062 ,9060 ,9059 ,9057 - 9055 ,9073 ,9072 ,9070 ,9067 - 9065 9076 ,9075 4023 ,566	קרקע חקלאית	זיקת הנאה למעבר ברכב
,5019 - 5016 ,5007 ,5005 ,5003 5022	שטח פרטי פתוח דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב להריסה
2012 ,2004 - 2002	דרך מוצעת	להריסה
,1033 ,1024 ,74 ,61 ,56 ,46 ,38 ,1232 ,1047 ,1046 ,1038 ,1037 - 1246 ,1244 ,1242 ,1241 ,1233 1270 - 1263 ,1248	מגורים בישוב כפרי	להריסה



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	3,393, 3,348, 3,347, 3,339, 3,313, 3,302, 3,395
להריסה	שביל	4019, 4,004, 4,003
להריסה	שטח פרטי פתוח	569, 550, 537
ציר מיוחד	דרך מאושרת	5021
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	5022
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	3,395, 3,393
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	5022
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	2056, 2,000
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	7040, 3,395, 3,393
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	567
תחום השפעה	דרך מאושרת	5004, 5,001, 5,000
תחום השפעה	דרך מוצעת	2017, 2,016
תחום השפעה	מסחר ותעשייה	682, 680
תחום השפעה	קרקע חקלאית	3,392, 3,377
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	501
תחום השפעה	תחנת תדלוק	681

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	187,913.12	3.12
מבני משק	15,784.5	0.26
מגורים	57,455.7	0.95
מגורים לבעלי מקצוע	3,419	0.06
מלאכה ותעשייה	24,067.26	0.40
מתקנים הנדסיים	3,019.63	0.05
ספורט	10,333.88	0.17
שביל	16,428.49	0.27
שטח חקלאי	5,402,443.91	89.64
שטח לבניני ציבור	25,688.52	0.43
שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת	67,377.65	1.12
שטח פרטי פתוח	140,958.29	2.34
שטח ציבורי פתוח	69,320.4	1.15
תחנת תדלוק	2,763.34	0.05
<b>סה"כ</b>	<b>6,026,973.69</b>	<b>100</b>

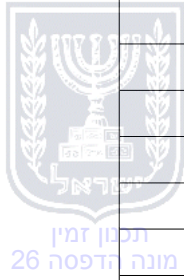
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	242,249.3	4.03
דרך מוצעת	85,882.06	1.43
מבני משק	20,216.27	0.34
מבנים ומוסדות ציבור	46,486.77	0.77



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.96	57,443.81	מגורים א'
6.47	388,829.12	מגורים בישוב כפרי
0.40	24,067.26	מסחר ותעשייה
0.02	1,055.87	מתקנים הנדסיים
0.24	14,206.47	ספורט ונופש
80.84	4,855,897.96	קרקע חקלאית
0.77	46,125	שביל
3.69	221,843.91	שטח פרטי פתוח
0.05	2,763.34	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>6,007,067.14</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מבנים למטרות שירות כגון: מרחב מוגן, מחסן, חניה מקורה לרכב, מרתף.</p> <p>ג. בריכת שחייה פרטית.</p> <p>ד. מבני עזר חקלאיים.</p> <p>ה. מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. לכל חלקת מגורים בנחלה יותרו עד 3 יח"ד ועוד יח"ד קטנה (יחידת סמך), צמודה לבית מגורי בעל הנחלה.</p> <p>ב. מבנים למטרות שירות:</p> <p>א. מחסנים ביתיים יותרו כחלק ממבנה המגורים או בנפרד, על פי המגבלות בטבלה 5. מבנה נפרד למחסן ביתי יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בנייה ופיתוח ובקשה להיתר. המחסן ישתלב בצורה אדריכלית נאותה ויוקם, במידת האפשר, בצמוד למחסן/מחסנים אחרים.</p> <p>ב. ניקוז גג מחסן במבנה נפרד יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ג. חומרי גמר המחסן יהיו כחומרי גמר מבנה המגורים.</p> <p>ד. חנייה:</p> <p>א. יותרו 2 מקומות חנייה לכל יח"ד.</p> <p>ב. יותר קירווי של החנייה בתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00 מ' מגבולות המגרש ו/או הקירווי יהיה קירווי קל. ניקוז גג החנייה יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ג. בריכת שחייה פרטית:</p> <p>א. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד.</p> <p>ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית/מרחבית לעניין מיקום בריכות שחייה במגרשים פרטיים.</p> <p>ג. בריכת שחיה תוקם בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ד. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ה. יחידות אירוח כפרי:</p> <p>א. בתחום חלקת המגורים בנחלה יותרו עד 4 יחידות אירוח ("צימרים").</p> <p>ב. יחידות אירוח כפרי יוקמו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>ג. מבני עזר חקלאיים:</p> <p>א. מבנה חקלאי יוקם, ככל הניתן, בחלק האחורי של חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>ב. מבני עזר לחקלאות ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ג. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p>





מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>א. יותרו עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>ב. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>ג. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ד. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר ההעסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים. בכל מקרה הוא לא יפחת מ-24 מ"ר.</p> <p>ה. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ו. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד יש לבעל הנחלה היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>ז. ככל שתוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה.</p> <p>ח. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ט. המבנים יחוברו למערכות המים והביוב המרכזיות של הישוב.</p>	
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>ב</p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשי מגורים מחלקת המגורים בנחלה בשטח מרבי של 500 מ"ר למגרש, הכולל את דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי. מגרשים מפוצלים יישארו ביעוד של מגורים ביישוב כפרי ויותר בהם שימוש למגורים בלבד.</p> <p>2. זכויות הבנייה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.</p> <p>3. 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 ברוחב מזערי של 4 מטרים. במקרים מיוחדים, על פי אישור הועדה המקומית, יותר רוחב של 3 מטרים. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>תיאסר כל בנייה בתחום זכות המעבר. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>4. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. זכויות הבנייה בתא השטח המפוצל ייגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.</p> <p>6. לא יותר פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים הנותרת בית מגורים בשטח של 160 מ"ר לפחות המיועד לבעלי הנחלה.</p> <p>7. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".</p> <p>8. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>9. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. במקרה בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית קו הבניין האחורי יהיה כמסומן בתשריט. ככל שבמגרש המפוצל קיים בית מגורים, יותאמו קווי הבניין החדשים לבנייה הקיימת. בתא שטח מפוצל הצמוד לדרך, ייקבע קו הבניין הקדמי על פי המסומן בתשריט.</p> <p>10. 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 וחנייה ופתרונות ניקוז וביוב. בנספח הבינוי יסומן מגרש בעלי הנחלה בצבע שונה מצבע מגרשים מפוצלים.</p>	

4.1	מגורים בישוב כפרי
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>לא תותר פעילות המייצרת שפכים באיכות הדורשת טיפול.</p>
ד	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. בניה חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהיה בהתאם לקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מבנים למטרות שירות כגון: מרחב מוגן, מחסן, חניה מקורה לרכב, מרתף.</p> <p>ג. בריכת שחייה פרטית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. בכל מגרש תותר יח"ד אחת.</p> <p>2. מבנים למטרות שירות:</p> <p>א. מחסנים ביתיים יותרו כחלק ממבנה המגורים או בנפרד, על פי המגבלות בטבלה 5. מבנה נפרד למחסן ביתי יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר. המחסן ישתלב בצורה אדריכלית נאותה ויוקם, במידת האפשר, בצמוד למחסן/מחסנים אחרים.</p> <p>ב. ניקוז גג מחסן במבנה נפרד יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ג. חומרי גמר המחסן יהיו כחומרי גמר מבנה המגורים.</p> <p>3. חנייה:</p> <p>א. יותרו 2 מקומות חנייה לכל יח"ד.</p> <p>ב. יותר קירווי של החנייה בתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00.</p> <p>הקירווי יהיה קירווי קל. ניקוז גג החנייה יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>4. בריכת שחייה פרטית:</p> <p>א. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד.</p> <p>ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית/מרחבית לעניין מיקום בריכות שחייה במגרשים פרטיים.</p> <p>ג. בריכת שחיה תוקם בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת (מז"ח) או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומוסדות ציבור כגון: מבנים לשירותי קהילה, חינוך, בריאות, ספורט, מועדונים,</p>

	<b>4.3</b>
<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>מרכולית, קפטריה, חוגים וסדנאות, שירותי תחזוקה.                  ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות.                  ג. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.                  ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.                  ה. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.                  ו. מיגון ומרכיבי בטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב.                  ז. ייצור ואגירת אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	
	<b>4.3.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תותר חלוקה לתאי שטח בסמכות ועדה מקומית.</p>	א
<p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית בניוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית לתא שטח בשלמותו.</p>	ב
	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>א. אולמות ומגרשי ספורט, בריכות שחייה פתוחות ומקורות, מתקני ספורט ומדשאות, לרבות שימושים המשרתים אותם במישרין כגון: שירותים, מלתחות, מקלחות, חדרי הלבשה, משרדים, מועדוני ספורט, שירותי מזון והסעדה המשרתים את פעילות הספורט, מחסנים ומבני שירות כגון: סככות, מיגון ומרכיבי בטחון.                  ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות.                  ג. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות..                  ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.                  ה. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.                  ו. מיגון ומרכיבי בטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב.                  ז. ייצור ואגירת אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תותר חלוקה לתאי שטח בסמכות ועדה מקומית.</p>	א
	<b>4.5</b>
<b>קרקע חקלאית</b>	



קרקע חקלאית	4.5
שימושים	4.5.1
<p>1. בכל תאי השטח יותרו עיבוד חקלאי וגידולים חקלאיים צמחיים לרבות חממות ובתי צמיחה.</p> <p>2. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב.</p> <p>3. בתאי שטח המהווים חלקות א' בנחלות' תאי שטח מס' 301-374, 9000-9076, יותרו בנוסף גם השימושים שלהלן:</p> <p>א. מבנים חקלאיים.</p> <p>ב. מבני שירות לחקלאות.</p> <p>ג. מיגון ומרכיבי בטחון.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות ומתקני תשתית.</p> <p>ה. בחלקות א' בלבד: ייצור ואגירת אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>4. הנחיות מיוחדות ב':</p> <p>בתאי שטח מס' 684, 686, 689, 690, 687, 688 תותר הקמת לולים, משרד, מחסן לתפעול, שרותים ומקלחות, סככות איחסון, מתקני מים וביוב, מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א, שבילים, מיכלי גז, משקל, מיכלי תערובת, גדרות, נקודות הטמנה לפגרי עופות לשעת חירום, סככה, חדרי חשמל וטרנספורמציה.</p> <p>5. בתא שטח 3259 יותרו גם השימושים הבאים: גידול בעלי חיים, מבנים ומתקנים לשיכון בעלי חיים ומבני עזר המשמשים אותם, הכול ע"פ הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>6. מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתאי שטח 301-374.</p>	
הוראות	4.5.2
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. מבנים חקלאיים כוללים סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית. המבנים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 9000, 9002, 9004-9010, 9012, 9013, 9015, 9016, 9018-9021, 9023, 9025, 9026, 9028-9031, 9033, 9034, 9070-9068, 9065-9062, 9057, 9055, 9052, 9051, 9048-9042, 9040-9036--9076, 9075, 9072 ירוכז הבינוי שאינו חממות ובתי צמיחה באתרים שסומנו לעניין זה בנספח הבינוי המחייב.</p> <p>3. בתאי שטח הנ"ל, מתווך סה"כ זכויות הבניה יותר שימוש בעד 1,000 מ"ר למבנים חקלאיים שאינם חממות.</p> <p>4. לולים יותרו רק בתאי שטח מס' 684, 686, 689, 687, 690 המסומנים בהנחיות מיוחדות. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לרבות הנחיות הווטרינר הממשלתי.</p> <p>5. ככול שלא יתקיים שימוש ללולים יחולו על הקרקע הוראות היעוד ללא הנחיות מיוחדות.</p> <p>6. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <p>א. יותרו עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>ב. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>ג. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ד. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר ההעסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים. בכל מקרה הוא לא יפחת מ-24 מ"ר.</p> <p>ה. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ו. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד יש לבעל הנחלה היתר בתוקף להעסקת עובדים</p>	







קרקע חקלאית	4.5
<p>זרים.</p> <p>ז. ככל שתוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוננו משטח הנחלה.</p> <p>ח. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.</p> <p>ט. המבנים יחוברו למערכות המים והביוב המרכזיות של הישוב.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>2. פעילות המייצרת שפכים ו/או דורשת חיבור לתשתיות, תותר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות.</p> <p>3. יותר שימוש בחומרים מסוכנים ע"פ הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים. האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים.</p> <p>4. לולים - מקלחות ושרותים יוקמו ע"פ הנחיות ודרישות משרד הבריאות.</p> <p>5. לולים - פתרון למי שטיפה של לולים ייקבע בהיתר הבנייה בתיאום עם היחידה הסביבתית ומשרד הבריאות.</p> <p>6. לולים - אתר הטמנה לפגרי עופות:</p> <p>נקודת הטמנה לפגרי עופות תיקבע במסגרת היתר בנייה. שינוי במיקום האתר בתחום התכנית, לא יהווה שינוי לתכנית. השימוש בנקודת ההטמנה יהיה בעת חירום בלבד, לפי דרישת משרד החקלאות, הרשות הסביבתית המוסמכת והשרותים הווטרינרים ובהתאם ל"הנחיות להערכת הרשות המקומית לשפעת העופות". הטיפול באתר ההטמנה במקרה של שפעת העופות יהיה בכפוף להנחיות להטמנת פגרי עופות והודים ממחלת שפעת העופות המפורטים בנספח 2 בנוהל טיפול באתר ביעור בהתמודדות עם שפעת העופות שנערך ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמתעדכן מעת לעת.</p>	ב
<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>בתאי שטח מס' 3290-3293, 3280-3282, 3269-3271, 3257-3259, 3246-3248, 3235-3237, 3246-3248, 3312-3313, 3302-3303, 3381, 3361, 3342-3352, 3351, 3322-3323, 3332-3333, יחולו ההוראות הבאות למניעת פגיעה נופית:</p> <p>א. תותר תאורה חקלאית, הנדרשת במישרין לעיבוד החקלאי, באופן שתכוון אל החלקה החקלאית בלבד וינקטו פעולות למניעת זליגת אור לשטחים הפתוחים הטבעיים ולכיוון השמיים.</p> <p>ב. במועד הקמת חממות ו/או מבני צמחיה יבוצעו טיפול נופי באופן שחזית המבנה הסונה אל נחל הבשור והדרך הנופיעת תוסתר. הכול בתאום עם רשות הטבע והגנים, לרבות שתילת עצים להסתרת חזית זו.</p> <p>ג. פסולת חקלאית תטופל בתחום החלקות החקלאיות ותופנה לאתר מוסדר כדין.</p>	ג
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בתאי שטח 3395, 3393, 3384, 3382, 3380, 3378, בתחום קו בנין 50 מ' מדרך 232 יותרו רק השימושים המותרים ע"פ תמ"א 1 בתחומי קווי בנין מדרך ארצית.</p>	ד

4.6	מבני משק
4.6.1	שימושים
	<p>א. בתי אריזה ומיון.            ב. מחסנים לתוצרת חקלאית.            ג. ביתן לשומר.            ד. מרחבים מוגנים.            ה. מבני חנייה לכלים ורכב חקלאיים ולרכב פרטי.            ו. ייצור ואגירת אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1.            ז. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>בית אריזה יכול: אולם אריזה (ללא עיבוד של התוצרת החקלאית), מחסנים לחומרי אריזה, חדרי קירור, משרדים, וכן חדר אוכל, מטבחון, מקלחות ושירותים המשרתים את העובדים.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תותר גדר רשת מחוטי פלדה מגולוונת ע"ג יסוד בטון בגובה 20 ס"מ או קיר בנוי מבלוקים או בטון או סגירה מפנלים ממתכת צבועים בתנור בגובה של 2.0 מ'.            ב. קירות תומכים בין מגרשים יותרו עד לגובה של 2 מ' מפני קרקע סופיים, בנקודה הגבוהה ביותר.            ג. תותר הקמת ביתן שומר בקו בנין 0.            ד. מקלחות ושירותים יוקמו ע"פ הנחיות ודרישות משרד הבריאות.            ה. בתא שטח 9006: יותר גינון בצמחייה מקומית בלבד, ובהתאם למסמך מדיניות של רשות הטבע והגנים.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. יותר שימוש בחומרים מסוכנים ע"פ הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.            האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי יעמדו בהוראות הרשות המוסמכת בכל הנוגע להיתר רעלים.            ב. בתא שטח 9006 מול חזית נחל הבשור יבוצע טיפול נופי בתיאום עם רשות הטבע והגנים, לרבות שתילת עצים להסתרת חזית בית האריזה כלפי הנחל. כמו כן, תאורה, ככל שתידרש, תופנה כלפי פנים השטח ולא החוצה או למעלה..</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. מבנה בית האריזה יהיה מלוחות מתכת צבועים בתנור או פנלים מבודדים ממתכת מכול סוג או קיר בנוי מבלוקים או בטון בגמר בטון חשוף או טיח מכול סוג.            ב. הגגות יהיו משופעים מלוחות מתכת צבועים בתנור או מפנלים מבודדים ממתכת מכול סוג או שטוחים מבטון.</p>



<p><b>4.6</b></p>	<p><b>מבני משק</b></p> <p>ג. תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p>
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>מסחר ותעשייה</b></p>
<p><b>4.7.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעשייה חקלאית, תעשייה נקייה, מלאכה ואחסנה, אשר ישמשו לתעסוקת תושבי האזור.          ב. מבני ומתקני שירות התומכים בשימוש העיקרי כגון: משרדים, שטחי תפעול מקורים, בתי קירור, מיגון ומרכיבי בטחון.          ג. מסחר בעל אופי מקומי כגון: חנות לממכר תוצרת מקומית, מרכול, מסעדה ובית קפה.          ד. מבני ומתקני שירות התומכים בשימוש העיקרי כגון: משרדים, אחסון, שטחי תפעול מקורים, בתי קירור וכדו'.          ה. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות.          ו. מתקנים כגון: ספסלים, תאורה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.          ז. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מתקני אגירה, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.          תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת.          ח. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח.          ט. מיגון ומרכיבי בטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב.          י. ייצור אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
<p><b>4.7.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים, בכפוף לתיאום עם היחידה הסביבתית / רשות סביבתית מוסמכת.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>מסחר</b></p> <p>שימושים למסחר יוגבלו ל-1000 מ"ר.</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. גינון ונטיעות, חקלאות קהילתית, מגרשי ומתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה, סככות צל קלות ומצללות (פרגולות), רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים.          ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, תחזוקה ושירות.          ג. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.          ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת ומתקני תשתית מעל לקרקע, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.          ה. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.          ו. מיגון ומרכיבי בטחון.</p>
<p><b>4.8.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>

<b>4.8</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
א	איחוד וחלוקה תותר חלוקת תאי שטח לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך בהתאם להגדרתה בחוק התכנון והבניה. ב. דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה. ג. מיגון ומרכיבי בטחון, לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת. ה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון תאורה, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם. ו. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> לא יותרו עבודות בתחום רצועת דרך 232 אלא באישור חברת נתיבי ישראל.
ב	<b>תנועה</b> הסדרי התנועה בדרכים ארציות יהיו על פי תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות תמרור רלוונטית.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה. ב. מיגון ומרכיבי בטחון, לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת. ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון תאורה, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם. ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנועה</b> הסדרי התנועה יהיו על פי נספח התנועה והחנייה.
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי גישה ושירות.

4.11	<b>שביל</b>
	<p>ב. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת.</p> <p>ד. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, תאורה, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.</p> <p>ה. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השחיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ו. מיגון ומרכיבי בטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב.</p>
4.11.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. רוחב השביל הסלול לא יעלה על 3.0 מ'.</p> <p>2. יינטעו עצי צל ליצירת הצללה רצופה ככל הניתן לאורך השבילים.</p> <p>3. ככל הניתן לא יוקמו לאורך השבילים קירות תמך, גדרות ומסלעות.</p>
4.12	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים ומתקנים הנדסיים לרבות מרכזיות, גנרטורים, שנאים, משאבות, תחנות סניקה וכדו'.</p> <p>מיגון ומרכיבי בטחון.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת, תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. עבודות ניקוז השטח.</p> <p>ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, דרכי גישה לרכב.</p> <p>ה. ייצור ואגירת אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
4.12.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ביוב</b></p> <p>תנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה יהיה תיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה</p>
4.13	<b>תחנת תדלוק</b>
4.13.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. תחנת תדלוק מדרגה ג' ע"פ תמ"א 18 על תיקוניה, לרבות עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> <p>ב. מסעדה, בית קפה, קיוסק, חנות, מרחב מוגן.</p> <p>ג. שטחי שירות הנדרשים לתפעול התחנה כגון: חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.</p> <p>ד. שירותים ומקלחות.</p> <p>ה. שרותי רכב למעט: מכוונאות כלי רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, רישוי כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת עשן ומזהמים.</p> <p>ו. אספקת שמנים לרכב, שרותי מים לרכב, עמדה למילוי אוויר בצמיגים.</p> <p>ז. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות.</p> <p>ח. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות..</p> <p>ט. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור</p>



4.13	תחנת תדלוק
	<p>וגזם.</p> <p>י. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם, תוך הקפדה על מניעת זיהום קרקע ומי תהום.</p> <p>יא. מייגון ומרכיבי בטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>יב. ייצור ואגירת אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. אמצעים שיינקטו למניעת דליפה וזיהום:</p> <p>1. איטום משטחי התדלוק כך שלא יתאפשר חלחול של דלק, שמן ו/או מים לקרקע.</p> <p>2. מייגון ודיפון כפול למיכלים ולצנרת הדלק והשפכים אשר ימנעו חלחול במקרה תקלה. המייגון יכול להתבצע בדפנות כפולות, ציפוי בטון או הגנה אחרת.</p> <p>3. ניטור החלל שבין הדפנות הכפולות של מיכלי אחסון הדלק התת-קרקעיים.</p> <p>4. ביצוע בדיקות תקופתיות של איטום המערכת.</p> <p>ב. אמצעים שיינקטו על מנת למנוע זליגת מי נגר מזוהמים לסביבה:</p> <p>1. קירוי אזורי התדלוק.</p> <p>2. איסוף הנגר בשטח התחנה וטיפול בו באמצעות מערכת הפרדת שמנים ודלק.</p>
ב	<p><b>חשמל</b></p> <p>תובטח אספקת דלק בעת הפסקת זרם החשמל.</p>
ג	<p><b>תנועה</b></p> <p>לא יותרו פניות שמאליות ביציאה ובכניסה לתחנת התדלוק.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. תותר אספקת דלק לתדלוק כלי רכב בכל משקל.</p> <p>ב. תותר אספקת דלק למטרה שאינה תדלוק כלי רכב.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(8)	(8)	(8)	(8)	1	2	(7) 10	(6) 3	(5) 60	940	(4)	(3)	(2) 171	(1) 775		מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(8)	(8)	(8)	(8)		(11)	(11)		(10) 1000	(9) 1000				(9) 1000		מבני משק	מגורים בישוב כפרי			
(16)	5	(15) 3	(15) 3	1	2	(7) 10	1	(14)	264	(13) 20	(3)	(12) 54	190	679 - 600	מגורים א'	מגורים א'			
3	3	3	3	(17)	2	(18) 9		25	45%	(17)	(17)	10%	35%	1000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	3	(17)	2	(18) 9		25	40%	(17)	(17)	10%	30%	1000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	3	(17)	2	(18) 9		25	35%	(17)	(17)	10%	25%	903 - 902	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	3	1	2	(18) 15		70	80%	(17)	(17)	10%	(19) 70	500	ספורט ונופש	ספורט ונופש			
3	3	3	3	1	2	(18) 15		70	70%	(17)	(17)	20%	50%	500	ספורט ונופש	ספורט ונופש			
5	5	3	3	1	1	(21)		5	500			(20) 12	488	10782	מבני משק	מבני משק			
5	5	3	3	1	1	(21)		5	500			(20) 12	488	10003	מבני משק	מבני משק			
3	3	3	3	0	2	(18) 12		70	80%	0%	0%	20%	(22) 60	1000	מסחר ותעשייה	מסחר ותעשייה			
3	3	3	3	0	1	(18) 15		10	(23) 10	0	0	0	(23) 10	500	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח			
0	0	0	0	0	1	(18) 12		10	(23) 10	0	0	0	(23) 10		שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח			

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3 (26)	3 (26)	3 (26)	3 (26)	0	1	(25)	58	13557	0	0	(24) 12	13545	23722	,3072 3085		קרקע חקלאית	
3	3 (26)	3 (26)	3 (26)	3 (26)		1	(25)	39	10742	0	0	(24) 12	10730	28206	3097		קרקע חקלאית	
3	3 (26)	3 (26)	3 (26)	3 (26)	0	1	(25)	54	7182	0	0	(24) 12	7170	13541	684		קרקע חקלאית	
3	3 (26)	3 (26)	3 (26)	3 (26)	0	1	(25) 4.5	48	16192	0	0	(24) 12	16180	34434	686		קרקע חקלאית	
3	3 (26)	3 (26)	3 (26)	3 (26)	0	1	(25)	45	9972	0	0	(24) 12	9960	22354	687		קרקע חקלאית	
6	5 (26)	3 (26)	3 (26)	3 (26)	0	1	(25) 4.5	50	10162	0	0	(24) 12	10150	20383	689		קרקע חקלאית	
3	3 (26)	3 (26)	3 (26)	3 (26)	0	1	(21)	56	11454	0	0	(24) 12	11442	20389	690		קרקע חקלאית	
3 (30)	3 (26)	3 (26)	3 (26)	3 (26)	1	2	(25) 15	90	90%	(29)	(28)	0%	(27) 90				קרקע חקלאית	
3	3	3	3	3	1	1	(18) 15	70	70%	(17)	(17)	10%	60%	200	751, 750		מתקנים הנדסיים	
3	3	3	3	3	2	7		20					(31) 20	681			תחנת תדלוק	

**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**

**הוראות טבלה 5:**

- הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. קומת מרתף לא תחרוג מקונטור המבנה בקומת הקרקע. יותרו "חצרות אנגליות" כפתרון לאוורור המרתף בהתאם לתקנות.
- מבנים קיימים החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. כל תוספת בניה חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- בתי שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" מס' 201-280, 1201-1280, 1103 יותר קו בנין צדדי או אחורי 0 בהסכמת בעלי הנחלות.

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

- עבור 3 יח"ד ויח"ד קטנה (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר צמודה לבית בעל הנחלה. תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור בתנאי שלכל אחת מיחידות הדיור המותרות בנחלה יוקצו לפחות 160 מ"ר שטח עיקרי (ועוד 55 מ"ר ליח"ד הקטנה). שטח עיקרי מרבי ליח"ד במגרש מפוצל - 180 מ"ר..
- לפי 57 מ"ר ליח"ד. עד 15 מ"ר למחסן, עד 30 מ"ר לחנייה מקורה. 12 מ"ר לממ"ד..
- יותר לנייד זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת (משטח עיקרי לשטח עיקרי או לשטח שירות)..
- יותר לנייד זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת (משטח שירות לשטח שירות)..

(5)

(6) ובנוסף גם יחיד קטנה ("הורים") בשטח של 55 מ"ר..

(7) 10מ' לגג משופע, 9 מ' לגג שטוח..

(8) כמסומן בנספח קווי בנין.

(9) זכויות לנחלה אחת.

(10) מ"ר.

(11) בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת..

(12) עד 12 מ"ר למחסן, עד 30 מ"ר לחנייה מקורה. 12 מ"ר לממ"ד..

(13) יותר לנייד זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת (משטח שרות לשטח שירות)..

(14) 244 מ"ר.

(15) יותר קו בנין אפס בין תאי שטח למגורים א' בהסכמת בעלי הזכויות בשני תאי השטח. במקרה זה יהיה קו הבנין הצידי הנגדי - 5 מ'..

(16) כמסומן בתשריט. במגרשים פינתיים ייחשבו שני קווי בנין כקדמיים ושני הנותרים כצדדיים..

(17) תותר העברת שטחים ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) למתחת לכניסה הקובעת בסמכות ועדה מקומית..

(18) לא כולל מתקנים..

(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח המסחר הנילוה - בית קפה, מזנון וכדו' לא יעלה על 100 מ"ר..

(20) מיועד למרחב מוגן.

(21) המבנים החקלאיים, לרבות גובהם, יבנו בהתאם למדדים של משרד החקלאות..

(22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: השטח הכולל לשימושים מסחריים לא יעלה על 1,000 מ"ר..

(23) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לסככות צל בלבד..

(24) מיועד לממ"מ..

(25) מבנים חקלאיים, לרבות גובהם, יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

(26) יותר קו בנין 0 בין שני תאי שטח בייעוד חקלאי..

(27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לחממות.

בתאי שטח בתאי שטח מס' 9070,9068,9065,9062,9057,9055,9052,9051,9048,9042,9040,9036,9034,9033,9031,9028,9026,9025,9023,9021,9018,9016,9015,9013,9012,9010,9004,9002,9000--

9076,9075,9072 יותר שימוש בעד 1000 מ"ר למבנים חקלאיים שאינם חממות..

(28) תותר העברת שטחים ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(29) תותר העברת שטחים ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת

(30) בגבול חלקת מגורים באותה נחלה יותר קו בנין אפס (0)..

(31) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוך סה"כ זכויות הבנייה - כ-400 מ"ר לגג עמודות התדלוק, 130 מ"ר לשימושים נוספים, 25 מ"ר לשירותים ומקלחות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

כללי

1. תנאי להיתר בנייה 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 איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
2. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה כמפורט בס' 6.3 להלן.
3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
5. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתא שטח הינו הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
6. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
7. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.
8. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
9. תיאום תשתיות עם מהנדס/ת המועצה ו/או מי מטעמו:
  - א. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד חשמל ו/או קווי חשמל ו/או מרכזייה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
  - ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
  - ג. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
10. היתרי בניה ליחידות אירוח בנחלה יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
11. היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.



**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

יח"ד חדשות

1. תנאי למתן היתרי בניה ליח"ד נוספות יהיה תחילת ביצוע עבודות השדרוג בתחנות השאיבה הקיימות בתאי שטח 750 ו-751.
- היתרים למבנים קיימים שמחוברים למערכת הביוב בפועל אינם כלולים בהוראה זו.
2. תנאי להיתר בנייה ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח לחלקת מגורים בנחלה בשלמותה, כהגדרתה בתכנית זו. תכנית הבינוי ופיתוח השטח תהיה ערוכה כמפורט בס' 6.4 להלן.



**תנאים בהליך הרישוי**

- ייעודי קרקע ציבוריים
3. תנאי למתן היתר בנייה בייעודי הקרקע הציבוריים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.
  4. תנאי להיתר בנייה בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה כמפורט בס' 6.3 להלן. התכנית תהיה לתא שטח בשלמותו ותכלול הסדרי חנייה ומאזן חנייה.
  5. עמדות טעינה לרכב חשמלי יעמדו בכל הנחיות הגורמים המוסמכים והחקיקה התקפה בעת התקנתם.
- מבני משק ושימושים חקלאיים
6. תנאים למתן היתרי בנייה למבנים חקלאיים:
    - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים - בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתי.
    - ב. היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים - קבלת אישור של הוטרנר הממשלתי.
    - ג. היתרי בניה לבתי קירור - בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
    - ד. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה הגשת דו"ח פיזור ריחות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ככל ויידרש על ידם. ההנחיות כאמור יבדקו על ידי היחידה הסביבתית או מי מטעמם.
    7. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:
      - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
      - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
      - ג. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
      - ד. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אישור משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, אישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
      - ה. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
      - ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.
      - ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.
      - ח. תבדק ותועדף הסבת מבנים קיימים שאין בהם שימוש למגורי עובדים זרים בחקלאות טרם הקמת מבנים חדשים.
- תשתיות
8. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם עוברים קווי מקורות יהיה תיאום עם חברת מקורות. יש לשמור על רצועה של 10 מ' מעל קווי מקורות ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקווים תישאר פנויה למעבר.
  9. תנאי להיתרי בנייה יהיה נקיטת אמצעים להצבה והקמה של מיתקני מיחזור והפרדה במקורה בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- חשמל
10. תנאי להיתרי בנייה בייעוד קרקע חקלאית יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  11. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי





6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה רשאי מהנדס הוועדה המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים הפתוחים בהם תותר הקמת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>12. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של של הבנין בתיאום עם חברת חשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>תחנת תדלוק</p> <p>13. היתרי בנייה בתחנת התדלוק יותנו באישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו ובאישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה בתחום דרך 232 יהיה אישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה באזור התעסוקה יהיה תאום עם היחידה הסביבתית / רשות סביבתית מוסמכת.</p> <p>16. תנאי להתקנת תשתיות גז יהיה קבלת אישור והנחיות הגורם המוסמך.</p>



6.3	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאים למתן היתר בניה ראשון לתאי שטח ביעוד מגורים בנחלה מס' 1280-1201, 1103 :</p> <p>1. הפסקת השימוש באתר הפסולת הקיים, חסימתו בגדר והצבת מצלמות לניטור הפעילות ומניעת השלכת פסולת באתר הקיים.</p> <p>2. תיחום שטח כ-4 ד' בתוך האתר הקיים, פינוי שטח זה מכול פסולת קיימת והכשרתו כאתר תפעולי זמני. כול זאת לא יאוחר מתאריך ה-30 יוני 2023.</p> <p>3. האתר התפעולי הזמני ישמש לפסולת חקלאית מופרדת בלבד ולא תצטבר בו פסולת. פינוי הפסולת החקלאית במהלך פעילות האתר התפעולי הזמני יהיה לאתרי פסולת מאושרים על פי כול דין.</p> <p>4. במועד מתן פתרון פינוי ופתרון קצה סופי על ידי המועצה האזורית יפסק השימוש באתר התפעולי הזמני ופתרון הפינוי למושב ישתלב בפתרון המועצתי.</p>



6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להיתר בניה בתא שטח 681 יהיה עריכת סקר קרקע היסטורי לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח מס' 5022, 3395, 3393, 7040, 7042, 7070, 7043, 7049 יהיה תאום עם חברת מקורות.</p>

6.5	תנאים בהליך הרישוי
	<p>ביעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" בלבד :</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה למגורים יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקת המגורים באותה נחלה.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה לשימושי תעסוקה לא חקלאית (תיירות), יהיה הגשת תכנית בינוי לכל חלקת המגורים וכן לשטח חלקה חקלאית א'.</p>



6.6	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תכנית בינוי ופיתוח שטח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית כחוק וחותמה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2. אלא אם נקבע אחרת בהוראות, תכנית בינוי ופיתוח שטח יכולה להיות לתא שטח בשלמותו או לחלק ממנו.</p> <p>3. תכנית בינוי ופיתוח שטח תקבע הוראות בדבר תחומים המיועדים לבניה וגבולותיהם, שבילים ודרכי גישה, דרכים, חניות, שטחים פתוחים ציבוריים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב,</p>

6.6 בינוי ו/או פיתוח	6.6
<p>ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>4. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מבנה בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרכים והתשתיות. מהנדס הוועדה רשאי לאשר, לפי שיקול דעתו, סטייה של עד 0.5 מ' בגובה מפלסי הרצפה המסומנים בתכנית הבינוי.</p> <p>5. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הנחיות לתכנון המבנים והפיתוח לרבות סוג הגגות, שיפועי הגגות, גוונים, חומרי גמר ומאפיינים אדריכליים אחרים, וכן לתכנון הפיתוח לרבות קירות תומכים, גדרות, מסלעות, טיפול במתקנים ותשתיות, מצללות, מיגון ומרכיבי ביטחון, גינון, ניקוז וכדו'.</p> <p>6. הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי ס' 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות, ככל שייקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p> <p>7. במבנה בקו בנין 0 (אפס) ביעוד "מגורים בנחלה":  א. לא יותרו פתחים, חלונות ודלתות במבנה בקו בנין 0  ב. לא תותר הפנית מרזבים או ניקוז הגגות אל מגרש שכן</p>	



6.7 שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו</p>	



	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.8 עתיקות</b></p> <p>ככול שיימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות.</p> <p>המשך עבודה יתואם ויבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>במידה שיידרשו ע"י רשות העתיקות פעולות מקדימות כגון פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להתייר שינויים כאמור, ובלבד שלא ייתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p><b>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ניקוז ושימור נגר</p> <p>1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פתוחים.</p> <p>3. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>4. ניקוז אזורי ציבוריים ושטח פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>שימור נגר עילי:</p> <p>5. 15% מכול תא שטח יותר ללא תכסית אטומה. יותר חיפוי בחומרים חדירי מים כדוגמת אבן משתלבת, משטחי עץ (דק), חלוקים, חצץ וכיו"ב.</p> <p>6. בדרכים וחניות ישולבו רצועות גינון ויעשה שימוש בחומרים חדירים למים.</p> <p>מים</p> <p>7. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>אשפה ופסולת</p> <p>8. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות.</p> <p>9. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן. ביוב</p> <p>10. ככל שיידרש פתרון ביוב לסככות ו/או בתי אריזה, הוא יהיה באמצעות חיבור למערכת הביוב המרכזית של המושב או ע"י פתרון מקומי שיהיה בתאום עם משרד הבריאות והיחידה</p>	<p><b>6.9</b></p>

<p><b>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>הסביבתית.</p> <p>11. בתאי שטח מס' 5022, 3395, 3393, 7040, 7042, 7070, 7043, 7049 יותר מעבר קווי מערכת מים.</p> <p>12. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>13. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>14. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן "מקורות", דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>15. תכנית תשתיות ביוב באזורי הנחלות החדשות תאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרון.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום תאי השטח, עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. במגרשים פינתיים יש להמנע מגדרות וקירות המהווים מכשול מבחינת משולשי הראות כפי שהוגדרו בנספח התנועה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 בטחון ובטיחות</b></p> <p>א. רצועת הבטחון ההיקפית תכלול גדר, דרך ותאורה. הרצועה תהיה במרחק 25-50 מ' מקו הבניין במגרשים.</p> <p>ב. גדר הבטחון תהיה גדר מרותכת.</p> <p>ג. הגדר תהיה רציפה, מלבד שערים כנדרש לכניסה/יציאה וחירום.</p> <p>ד. הגדר תורכב מחוטי פלדה קשה בגובה כ-2.5 מ' (בפריסה) - 2 מ' קטע ישר ועוד כ-0.5 מ' קרן עילית בזווית של 45 מעלות.</p> <p>ה. דרך היקפית- דרך פטרולים:</p> <p>* חתך הרוחב יורכב ממיסעת אספלט ברוחב 3 מ' ושול ברוחב 1 מ' משני צידיה.</p> <p>* חתך המיסעה: מצע סוג א' וגמר אספלט.</p> <p>ו. תאורת בטחון הקפית:</p> <p>* עמודי התאורה יעמדו בת"י 0262, בדרישות מפרט ח"חי מס' 2545 ובדרישות מפרט חברת בזק 0373.</p> <p>* עמודי התאורה יהיו בגובה 8.5 מ'.</p> <p>* המרחק בין העמודים יהיה 30 מ'.</p> <p>* העמודים ימוקמו בתוך היישוב.</p> <p>* גוף התאורה יהיה מסוג לד (העומד בתנאי הסף של מפרט פקע"ר) ויותקן כך שיפנה לכיוון הגדר ולא לכיוון הדרך.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 שימור</b></p> <p>בתא שטח 501 קיים מבנה לשימור- האנדרטה.</p> <p>א. לא תותר הריסה או פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה על כול מרכיביו.</p> <p>ב. כול תכנית פיתוח בתא השטח תכלול את המבנה לשימור ותתייחס להבטי הנכחה וחזות של המבנה.</p> <p>ג. יבוצע שילוט הסברה למבנה.</p>	<p><b>6.12</b></p>







<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>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.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.</p> <p>עצי צל וצמחייה בשטחים הציבוריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* בשטח התכנית תינטע צמחייה המורכבת ממינים מקומיים.</li> <li>* תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכנית השטח.</li> <li>* לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</li> <li>* לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</li> <li>* במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפצים.</li> <li>* גודל עץ מינימאלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי המדריך לעצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.</li> <li>* בשטח הפתוח בתחום המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</li> <li>* במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</li> </ul>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' וב', וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התשנ"ח 1998 על תיקונו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה 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 הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני המועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. פיתוח נופי- יעשה שימוש של 20% לפחות בחומר בניה ממוחזר מסך חומרי המילוי בסלילת דרכים, מדרכות, שבילים וכיו"ב.</li> <li>2. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירקוה ע"פ ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה לרבות: אמצעים לחסכון במים וחשמל, עמידה בת"י לבידוד טרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה ובעלי תו ירוק.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה ביעודי קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ו- "מסחר ותעשייה" יהיה הצגת מסמך התכנות להצבת תאים פוטו וולטאיים ליצור אנרגיה מתחדשת בכפוף לתאום עם חברת ניהול המערכת (חח"י) ויכולת הקליטה של רשת החלוקה.</li> </ol>	

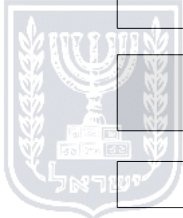
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	מיידי

## 7.2 מימוש התכנית

לא רלבנטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26