

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0476408

מושב זמרת - הסדרה



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000521419/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי ועד האגודה במושב זמרת בתיאום עם המועצה האזורית שדות נגב. שמו של מושב זמרת לקוח מספר ישעיהו פרק יב, פסוק ב': "הנה אל ישועתי אבטח ולא אפחד כי עזי וזמרת יהי יהוה ויהי לי לישועה".

זמרת הינו מושב דתי ומשתייך לארגון ישובי "הפועל המזרחי". המושב הוקם בשנת 1957 על ידי משפחות שהתפצלו ממושב שובה הסמוך. בתחום המושב נקבעו לשימור אתרים, מבנים ומתחמים מראשית שנותיו של המושב.

תכנית זו הינה תכנית כוללת לישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה ותוספת יחד' שלישית בנחלות, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות תקפות למגורים בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף כל בעלי הזכויות בנחלות.

למושב זמרת תכנית מתאר קודמת שמספרה 5/149/03/7 על שינוייה.

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 לגודל 2.5 דונם. התכנית כוללת את תחום חלקות א' במסגרת הקו כחול. בכל הנחלות סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים נוספים בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתכנית נקודתית בסמכות מחוזית.

התכנית מאפשרת הקמת מבנים למגורים לעובדים 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 במבנים יבילים בתחום חלקה א של הנחלה - בחלק המיועד למגורים או צמוד דופן לו בחלק החקלאי של החלקה.

התכנית מסדירה את פריסת ייעודי הקרקע, הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים

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

64 נחלות כפול 3 יחד' בנחלה = 192 יחד' (מתוכם לא נספרות 64 יחד' - היחידה השלישית בנחלות המאושרות לפני אישור תמ"א 1/35).

70 יחד' בהרחבת המושב = 70 יחד'

(71 יחד' מוצעות בתכנית הרחבה בהכנה (תכנית מס' 651-1011139) = 71 יחד')

סה"כ כולל התכנית בהכנה: 64-333 = 269 יחד' מתוך 500 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35.

לאחר אישורה של תכנית זו (ללא התכנית בהכנה) יהיו במושב זמרת 262 יחד' מאושרות מתוכם נספרות 198 יחד'.

בנוסף, 64 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינן נספרות במסגרת לוח 1ב' לתמ"א 1/35.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי התאמת שטחי הציבור, שימור, תנועה וחניה, תשתיות מים וביוב, ונספח עצים בוגרים, הכל כמפורט בסעיף 1.7 להוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מושב זמרת - הסדרה

שם התכנית

651-0476408

מספר התכנית

670.286 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	157440
קואורדינאטה Y	595300

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב זמרת

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

שדות נגב - חלק מתחום הרשות : זמרת

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			זמרת

שכונה מושב זמרת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
995	מוסדר	חלק		2, 40, 54
996	מוסדר	חלק	12-20, 23-27, 30-36, 39, 41-56, 58-75, 77, 85, 87-88, 90, 92-93, 98, 100, 104, 107-108, 111	11, 21-22, 28-29, 37-38, 84, 86, 91, 94, 99, 101, 109, 128
997	מוסדר	חלק		8, 14
998	מוסדר	חלק		77

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 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

## 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	<u>תמא/1</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /35. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35 /1</u>
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /4. הוראות תכנית תממ/4 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/4 /14 /23</u>
09/01/2018			7668	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651- 0195735. הוראות תכנית 651-0195735 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>651-0195735</u>
26/11/1990		632	3819	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /328 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>7 /02 /328</u>
09/07/1998		4476	4661		ללא שינוי	<u>7 /03 /149 /9</u>
23/01/2018		4525	7681		ללא שינוי	<u>651-0465492</u>
02/04/1980		1387	2617		החלפה	<u>7 /03 /168 /1</u>
27/07/1980		2154	2647		החלפה	<u>7 /03 /168 /2</u>
26/03/1981		1265	2699		החלפה	<u>7 /03 /168 /3</u>
18/03/1982		1379	2796		החלפה	<u>7 /03 /149 /5</u>
07/03/1988		1174	3535		החלפה	<u>7 /03 /149 /7</u>
01/11/2012		740	6491		החלפה	<u>7 /03 /149 /16</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות שאושרו בסמכות מקומית בתאריך הקודם לאישורה של תכנית זו.

## 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		אילנה בהגן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	17: 58 22/09/2023	אילנה בהגן	22/09/2023	4		רקע	טבלת שטחים
לא	זכויות בניה מאושרות	08: 18 04/03/2023	עוזי אפרת	04/03/2023	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	14: 35 24/08/2023	אסתר לוינסון	24/08/2023	10		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	12: 21 05/03/2023	ארנון קפלן	14/11/2022	13		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב	19: 35 24/08/2023	ארנון קפלן	24/08/2023	1	1: 2500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה וחניה	15: 56 29/08/2023	אייל רבינוביץ	29/08/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	07: 43 06/03/2023	ניר מעוז	22/09/2022	22		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	11: 50 31/08/2023	ניר מעוז	31/08/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר תיעוד מקדים - זמרת	20: 12 09/03/2023	ענת בן מנחם	28/02/2023	78		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	מצב מאושר	08: 13 23/08/2023	אילנה בהגן	17/09/2022	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר

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

## 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	רפאל סגרון (1)		זמרת, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית	זמרת			08-9941045		
מורשה חתימה	פרטי	הרצל חניה (1)		זמרת, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית	זמרת			08-9941045		orhh21@gmail.com

#### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות זמרת, ד.ג. הנגב.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			זמרת, מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית	זמרת	(1)		08-9941045		

(1) כתובת: מזכירות זמרת, ד.ג. הנגב.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב- יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@g mail.com
מנהל פרוייקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום ונייהול פרוייקטים בע"מ	גאליה	רימון (1)	283	08-9319262		uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		mega@mega- surv.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.ג. קפלן - הנדסה ופרויקטים בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(2)	28	04-6268000		office@anka plan.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אייל רבינוביץ	40060937	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	074-4518726		office@glota n.co.il
יועץ שימור	אדריכל	ענת בן מנחם	111311		כפר סירקין	דרך השדות	2			bmanat@gma il.com
יועץ פרוגרמטי	יועץ	אסתר לוינסון			באר שבע	ברק	17	08-6650051		levinsone@g mail.com
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gma il.com

(1) כתובת: הרימון 283 מושב גאליה.

(2) כתובת: רח' גשר העץ 28.



**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 לשימור	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, התשל"א -1991, סעי' 1) 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 75.
ממונה שימור	מי שמונה על ידי מהנדס העיר/מהנדס הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה.
מתחם נופי לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע.
תחום המגורים בנחלה	המתחם כולל רכיבים/אלמנטים בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים והפיתוח.
תיעוד מקדים / תיק תיעוד	חלק הנחלה בייעוד "מגורים בישוב כפרי" המצוי בחלקה א' המיועד לבניה למגורים, לפל"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תקנות עובדים זרים	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית.
	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס 2000.

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

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

תכנית מתאר למושב זמרת הכוללת תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות והסדרת זכויות והוראות הבניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הוספת 64 יחדי לישוב כפרי הכולל 198 יחדי מאושרות (לא כולל 64 יחדי להורים עד 55 מ"ר בנחלות).
- 2.2.2 קביעת ייעודים בתחום התכנית ופריסתם
- 2.2.3 הסדרת גבולות בהתאם לבינוי קיים בחלק מהנחלות
- 2.2.4 שינויים בפריסת תחום המגורים בחלק מהנחלות והתאמתם לבינוי הקיים
- 2.2.5 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים
- 2.2.6 שינוי והסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה
- 2.2.7 קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לפיצול מגרשי מגורים מהנחלות
- 2.2.8 קביעת הוראות והנחיות להצבת מבנים לעובדים זמניים בחקלאות
- 2.2.9 קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי וקביעת הוראות שימור
- 2.2.10 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 211A, 212A, 213A, 214A, 215A, 216A, 217A, 218A, 219A, 220A, 221A, 222A, 223A, 224A, 225A, 226A, 228A, 229A, 230A, 231A, 232A, 233A, 234A, 235A, 236A, 237A, 238A, 239A, 240A, 241A, 242A, 243A, 244A, 245A, 246A, 247A, 248A, 249A, 250A, 251A, 252A, 253A, 254A, 255A, 256A, 257A, 258A, 259A, 260A, 261A, 262A, 263A, 264A, 265A, 66A	מגורים בישוב כפרי
104 - 101	מבנים ומוסדות ציבור
201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 211B, 212B, 213B, 214B, 215B, 216B, 217B, 218B, 219B, 220B, 221B, 222B, 223B, 224B, 225B, 226B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 237B, 238B, 239B, 240B, 241B, 242B, 243B, 244B, 245B, 246B, 247B, 248B, 249B, 250B, 251B, 252B, 253B, 254B, 255B, 256B, 257B, 258B, 259B, 260B, 261B, 262B, 263B, 264B, 265B, 273, 301, 302, 66B	קרקע חקלאית
1001	דרך מאושרת
1101	דרך מוצעת
1202, 1201	דרך משולבת
406 - 402	שביל
801	תחנת תדלוק

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
102	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
1001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
103, 102	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
202A, 203A, 211A, 212A, 213A, 217A, 218A, 222A, 241A, 251A, 253A, 257A, 258A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
1001	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 301	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה
801	תחנת תדלוק	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 211A, 212A, 213A, 214A, 215A, 216A, 217A, 218A, 219A, 220A, 221A, 222A, 223A, 224A, 225A, 226A, 228A, 229A, 230A, 231A, 232A, 233A, 234A, 235A, 236A, 237A, 238A, 239A, 240A, 241A, 242A, 243A, 244A, 245A, 246A, 247A, 248A, 249A, 250A, 251A, 252A, 253A, 254A, 255A, 256A, 257A, 258A, 259A, 260A, 261A, 262A, 263A, 264A, 265A, 66A
זכות מעבר	דרך מאושרת	1001
זכות מעבר	מגורים בישוב כפרי	201A, 208A, 228A, 229A, 230A, 231A, 232A, 248A, 265A
זכות מעבר	קרקע חקלאית	201B, 208B, 209B, 211B, 225B, 226B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 246B, 247B, 248B, 265B, 301, 66B
זכות מעבר	שביל	406, 403, 402
זכות מעבר	תחנת תדלוק	801
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך משולבת	1202
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	102
להריסה	מגורים בישוב כפרי	202A, 203A, 204A, 212A, 213A, 214A, 230A, 231A, 232A, 234A, 239A, 243A, 244A, 245A, 250A, 251A, 254A, 259A, 261A, 262A, 66A
להריסה	קרקע חקלאית	202B, 203B, 244B, 66B
להריסה	שביל	404
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	1001
קו ביוב מאסף	מגורים בישוב כפרי	201A, 208A, 228A, 229A, 230A, 231A, 232A, 248A
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	201B, 208B, 211B, 225B, 226B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 246B, 247B, 248B, 301, 66B
קו ביוב מאסף	שביל	406, 404 - 402
קו ביוב מאסף	תחנת תדלוק	801
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 301
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	245A
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	245B
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	102

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	426,093	63.57
אזור מגורים בישוב חקלאי/כפרי	94,777	14.14
אזור מגורים ומשקי עזר/מגורים לבעלי מקצוע	18,888	2.82
דרך מאושרת	69,256	10.33
שטח למבני ציבור	35,297	5.27
שטח ציבורי פתוח	22,519	3.36
תחנת תדלוק	3,456	0.52
<b>סה"כ</b>	<b>670,286</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	53,177.43	7.93
דרך מוצעת	162.89	0.02
דרך משולבת	342.01	0.05
מבנים ומוסדות ציבור	31,429.31	4.69
מגורים בישוב כפרי	160,014.61	23.87
קרקע חקלאית	416,387.04	62.12
שביל	5,317.07	0.79
תחנת תדלוק	3,456.25	0.52
<b>סה"כ</b>	<b>670,286.62</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></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, מרתף, חניה מקורה ומחסן.</p> <p>3. מבני משק חקלאיים, אחסנת תוצרת חקלאית, בית אריזה, בית קירור, סככות וכל מבנה חקלאי אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק (למעט מבנים לגידול בעלי חיים).</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p> <p>5. הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד.</p> <p>6. עיבוד חקלאי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מחסן: ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות: א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה). ב. המחסן יוקם בקו בנין צידי ואחורי 0.0. ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים. ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית: בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה. א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ד. קו בנין לבריכת שחיה לא יפחת מ- 1.0 מטר מגבול תא השטח.</p> <p>3. גדרות: א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, חיפוי אבן או ציפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת. ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ 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.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד, פתרון כניסה אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>ה. גובה המרתף לא יעלה על 0.7 מטר מעל מפלס הקרקע.</p> <p>ו. תותר הקמת חצר אנגלית עד למרחק 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם.</p> <p>2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</p> <p>3. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>4. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>5. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. 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 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.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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 להקים 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</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. 9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הוועדה 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>
ה	<p><b>חניה</b> ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד</p>
ו	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b> <b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר למגרש כולל דרך הגישה אליו. 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.</li> <li>2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב 4 מטר ובמקרים מיוחדים, על פי אישור הוועדה המקומית - 3 מטר. זכות המעבר ההולכי רגל ורכב מהדרך המאושרת בחזית הנחלה למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין. אסורה כל בניה בתחום זכות המעבר. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</li> <li>3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>4. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.</li> <li>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.</li> <li>6. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי".</li> <li>7. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</li> <li>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.</li> <li>9. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדן 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</li> </ol>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.                      10. פיצול מגרשים מהנחלה יותנה בתנאים הבאים:                      א. הוועדה המקומית תבטיח שתיוותר גישה ראויה מחלקת המגורים הנותרת בנחלה ("מגורים בישוב כפרי") אל החלק החקלאי של חלקה א'.                      ב. הוועדה המקומית תשתכנע כי אין בפיצול כדי לפגוע בהמשך הפעילות החקלאית בנחלה.                      ג. הוועדה המקומית תבטיח גישה לכל אחד מהמגרשים לאחר הפיצול הן בייעוד "מגורים בישוב כפרי" והן בייעוד מגורים.                      11. טרם אישור פיצול מגרש שני מחלקת המגורים בנחלה, תעביר הוועדה המקומית את התשריטת להתייעצות עם משרד החקלאות לקבלת חוות דעתו ביחס להשפעת הפיצול השני על המשך הפעילות החקלאית בנחלה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתאי שטח 101-102 יותרו 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, צרכנייה, דואר, מרפאה וקליניקה.                      6. חנויות למכירת תוצרת מקומית וצרכי חקלאות.                      7. בית קפה, מסעדה, חנות לצרכי תושבי הישוב, כפריה, פאב.                      8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.                      9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.                      10. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה, ניקוז מקומי ואמצעים להשהיית נגר עילי.                      11. נטיעות, מצללות וסככות צל.                      12. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ולהוראות תמ"א 1.                      ב. תאי שטח 103-104 מיועדים למקלטים ציבוריים כולל דרכי גישה והתשתיות הנדרשות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      תאי שטח 103, 104 מיועדים למקלטים ציבוריים באישור פיקוד העורף</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.                      2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו.                      3. 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>



תכנון זמין  
 הדפסה 75



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 75

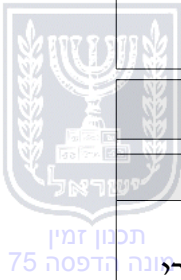


תכנון זמין  
 מונה הדפסה 75



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>שימור נופי</b></p> <p>תא שטח 102 נכלל במתחם נופי לשימור א' וקיימים בו 5 אתרים ומבנים לשימור בהם :</p> <p>מבנה 1 - בריכת אגירה</p> <p>מבנה 2 - גן ילדים ראשון</p> <p>מבנה 3 - בית הכנסת הראשון</p> <p>מבנה 4 - צרכנייה</p> <p>מבנה 5 - מועדון הנוער</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחם נופי לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר בניה ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 - תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.16 - שימור.</p>
ד	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.15 להוראות התכנית.</p>
4.3	תחנת תדלוק
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ב' כהגדרתה בתמ"א 4/18 (סעיף 6.3). בנוסף לגג מעל עמדות התדלוק ניתן להקים מבנה עד 130 מ"ר למטרת חנות נוחות, משרד התחנה, מחסן שמנים ומרחב מוגן. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ולהוראות תמ"א 1.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוכן תכנית בינוי לכל תא השטח כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. בניית התחנה תהיה בהתאם להוראות תקנות מים - (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז - 1997 וההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת המים של המושב בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הלי"ת), תקן ישראלי 1205.1, תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת), והנחיות מ. הבריאות בנושא הבטחת איכות מים בתחנות תדלוק (מרץ 2002).</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>בתחום מגבלות הבניה לא תותר בנייה למגורים ושימושים רגישים אחרים.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מפלס הבינוי המינימאלי יהיה ברום 119.30 מטר מעל פני הים (לצורך חיבור בגרביטציה למערכת הביוב המרכזית של המושב)</p>

4.3	תחנת תדלוק
ד	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. התחנה תוקם בהתאם לדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשנ"ז-1997, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק חדשות ("מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה") המעודכנות. ינקטו כל האמצעים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום מים ע"י דלקים.</p> <p>2. התחנה תכלול את האמצעים הבאים: הקמת משטח ניטור, מכלי דלק בעלי דופן כפולה ואמצעים לניטור דליפות, מערכת מישוב אדים, משטחים אטומים לחלחול דלקים שמנים ומים, אמצעים לטיפול בתשטיפים מאזורים בעלי פוטנציאל לזיהום, שימוש במאצרות ושילוט.</p> <p>3. תפעול התחנה יכלול בדיקות תקופתיות של מערכות האיטום ומעקב שוטף אחרי חיוויי אמצעי הניטור.</p> <p>4. התחנה תוקם בהתאם לדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לאזור רגישות לדלקים ב'.</p>
ה	<p><b>תנועה</b></p> <p>1. לא תתאפשר גישה לתחנת התדלוק מדרך מס' 25.</p> <p>2. הגישה לתחנה מכביש 2422 תהיה בפניות ימינה בלבד.</p> <p>3. שינוי בהסדרי התנועה לתחנת התדלוק יהיה באישור מ. התחבורה.</p>
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תאי שטח 201B-209B, 211B-226B, 228B-265B, 66B :                      תאי שטח אלו (חלקות א') לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית.                      בתאי שטח אלו יותרו השימושים המפורטים להלן:                      א. עיבוד חקלאי                      ב. מבנים לגידול צמחי לרבות חממות, מנהרות ובתי רשת.                      ג. מבנים לגידול בעלי חיים.                      ד. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות לרבות בתי אריזה, בית קרור מחסנים לאחסנת תוצרת חקלאית, סככות חקלאיות.                      ה. כל מבנה חקלאי הנדרש לפעילות החקלאית של בעלי הנחלה.</p> <p>2. תאי שטח 302, 301, 273 :                      תא שטח זה (חלקות ב'): מיועד בעיקר לגידולים חקלאיים, חממות ובתי רשת.                      יתאפשר בינוי מבנים לגידול בעלי חיים, בתי אריזה, סככות וכל מבנה אחר למטרת פעילותם החקלאית של חברי המושב בהיקף מוגבל תוך דגש על צמידות דופן לפיתוח קיים ברצף לחלקות א'.</p> <p>3. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ולהוראות תמ"א 1.</p>



קרקע חקלאית	4.4
הוראות	4.4.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני משק חקלאיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. סוג וגובה המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>2. הקמת מבנים לגידול בעלי חיים תחייב הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>3. מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להנחיות הוטרינר הממשלתי.</li> <li>4. מרחק ההפרדה המינימאלי בין מבנה לגידול בעלי חיים למבנה מגורים, וכן המתקנים שנדרשים במבני בעלי החיים לצורך טיפול בשפכים, תשטיפים, אבק, ריחות ומטרדים אחרים, יקבעו על פי מסמך המדיניות והקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובתיאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>5. יש לגדר מבנים לגידול בעלי חיים בגידור שלא יאפשר מעבר לחיות בר.</li> <li>6. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</li> <li>7. 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, תהיה במסגרת ההוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</li> </ol>	<p>א</p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמה של עד שלושה מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>2. סוג המבנים:</li> </ol> <p>א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר.</p> <p>ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>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>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור. 2. יוקם מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת חקלאית לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות. מערך איסוף הפסולת החקלאית תהיה במתקנים ייעודיים. 3. הטיפול בפסולת חקלאית יבוצע בתיאום עם היחידה הסביבתית ועל פי הנחיותם.</p>	<p>ג</p>
<p><b>חשמל</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>בתחום מגבלות הבניה של 20 מטר מכל צד של ציר קו מתח עליון הנמצא בחלק הצפוני של המושב אין לאפשר שהיית קבע לרבות הלנת עובדים בתחום המגבלות הנ"ל. בתחום מגבלות הבניה מקו מתח עליון יש לקבל אישור בטיחותי מחברת החשמל לכל עבודת בניה ופיתוח, לרבות עבודות הפטורות מהיתר.</p>	<p>ד</p>
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בתחום קווי הבנין מדרך 25 ודרך 2422 יותר עיבוד חקלאי בלבד, לא יותרו מבנים, בינוי וסלילה.</p>	<p>ה</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 וכן השימושים הבאים:</p> <p>1. סלילת 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 לישוב. 3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.5.2</p>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לישוב.</p>	<p>א</p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.6.1</p>

	<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 וכן השימושים הבאים:</p> <p>1. סלילת 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.</p> <p>2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור וביתן לשומר בכניסות לשוב.</p> <p>3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
	<p style="text-align: center;"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.</p> <p>יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב.</p>	א
	<b>דרך משולבת</b>	<b>4.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 וכן השימושים הבאים:</p> <p>1. סלילת 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.</p> <p>2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור.</p> <p>3. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.</p>	4.7.1
	<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
	<p style="text-align: center;"><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.</p>	א
	<b>שביל</b>	<b>4.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לשבילים להולכי רגל, למעבר כלים חקלאיים ולכניסת רכב פרטי לחלקות גובלות. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תיעול, תאורה וכו' יותרו רחבות מרוצפות, נטיעות, גינון ומתקני הצללה.</p>	4.8.1
	<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
	<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה.</p> <p>תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה וספסלים ומצללות</p>	א

שביל	4.8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- 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 מוחלט						
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי							שרות	עיקרי
צידני- שמאלי (7) 3	צידני- ימני (7) 3	1	2	9 (6)	3 (5)	60		1000	150 (4)	(4)	195 (3)	655 (2)	400	(1)	הערה א' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7) 3	(7) 3		1	(11)		60		590				590 (10)		(1)	הערה א' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(13) 5	(13) 0	1	2	10		70	80		(12)		10%	70%	300	(1)		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	1	1		60		100		(15)		100	(1)		מקלטים ציבוריים	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(18) 5	(18) 5		2	10		70		1100			100	1000 (17)	300	(1)		מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(18) 5	(18) 5		1	6		50		580				580 (19)	(1)			תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
(7) 3	(7) 3		1	(11)		(21) 80	(21) 80					80 (20)	(1)		הערה ב' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית
3	3		1	(23)		70	70					70 (22)	(1)			קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
5 (9)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	5 (9)	0 (8)
5 (9)	הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	5 (9)	0 (8)
5 (14)		102 - 101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5 (14)	0 (13)
5 (16)	מקלטים ציבוריים	104, 103	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	5 (16)	3
5 (18)		102	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	5 (18)	5 (18)
5 (18)		801	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	5 (18)	5 (18)
0 (8)	הערה ב' לטבלה		מבני משק	קרקע חקלאית	0 (8)	3 (7)
5		302, 301, 273	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	5	3

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

### הוראות טבלה 5:

א. הפניה להערה א' - פירוט תאי שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי (מגורים): 201A-209A, 211A-226A, 228A-265A, 66A

ב. הפניה להערה ב' - פירוט תאי שטח ביעוד קרקע חקלאית: 201B-209B, 211B-226B, 228B-265B, 66B

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 בניין מעצים בוגרים, 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. לכל יחידת דיור למגורים בתכנית יוקצו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר עבור חניה מקורה, ממ"ד ומחסן.

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

(1) בהתאם לטבלת תאי השטח.

(2) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 65 מ"ר ב. שטח מירבי ליחדי - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.

(3) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר.

(4) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטר המבנה.

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

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



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

(8) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.

(9) א. כמסומן בתשריט ב. לחניה - קו בנין 0.0.

(10) א. למגורים עובדים זמניים - 90 מ"ר ב. למבני משק - 500 מ"ר.

(11) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.

(12) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.

(13) א. כמסומן בתשריט.

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

(15) ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה.

(16) מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה.

(17) לכל תאי השטח ביחד.

(18) לחניה - קו בנין 0.0.

(19) א. 130 מ"ר למבנה התחנה ב. 450 מ"ר לגג מעל עמדות התדלוק ג. בנוסף ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף.

(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. לחממות ובתי רשת - 80% ב. מבנים קשיחים לבעלי חיים ולמבני שירות לגידולים צמחיים ובעלי חיים - 50% ג. מבנים לעובדים זמניים בחקלאות - 90 מ"ר

בכל חלקה א'.

(21) לכלל השימושים בתא השטח.

(22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד לבתי צמיחה וחממות בלבד.

(23) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבנין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור, התואמים לכמות שהוערכה.  
היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
2. תנאי למתן היתרי בנייה בייעוד קרקע - מבנים ומוסדות ציבור - הגשת תכנית פיתוח שתכלול פרטים בנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, מפלסי המבנים, מרחקים בין המבנים, חניות, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, פילרים, תשתיות לרבות קווי ניקוז מים וביוב וחיבורם לתשתיות ציבוריות, אתרים ומבנים לשימור ואתרים נופיים לשימור ותיאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.
3. היתרי בניה למבנים חקלאיים:
  - א. היתרי בנייה למבנים חקלאיים מותנה באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
  - ב. תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים יהיה אישור הווטרינר הממשלתי.
  - ג. הקמת מבנים לגידול בעלי חיים תחייב הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.
  - ד. מרחק ההפרדה המינימאלי בין מבנה לגידול בעלי חיים למבנה מגורים, וכן המתקנים שנדרשים במבני בעלי החיים לצורך טיפול בשפכים, תשטיפים, אבק, ריחות ומטרדים אחרים, יקבעו על פי מסמך המדיניות והקריטריונים המקצועיים שלמשרד החקלאות ופיתוח הכפר ובתיאום עם היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.
4. היתר בנייה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה על פי תקן ישראלי ת"י 413.
5. ביוב - היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.  
התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.  
הכנת תכנית מפורטת לפתרון ביוב תכלול שדרוג תחנת השאיבה שובה ושדרוג קו ההולכה עד תחנת שאיבה כפר מימון.
6. מתן היתר בניה בתא שטח בו סומן מבנה/מבנים להריסה יהיה הריסה בפועל של המבנה/מבנים.
7. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זרים 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. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
  - ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
  - ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, חיבור למערכת הביוב המרכזית של המושב, תקשורת וגז.
  - ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75




תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>8. תנאי למתן היתר בניה לתחנת התדלוק:</p> <p>א. אישור הסדרי תנועה על ידי רשות תמרור מוסמכת.</p> <p>ב. היתר הבניה לתחנת התדלוק יועבר לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. היתרי בניה בסמיכות לקווי ומתקני מקורות יהיה בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה בסמיכות לקו מתח עליון יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה ליחידות דיור הנוספות בתכנית זו יהיה אישור תכנית תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר הינו ביצוע בפועל של תכנית התנועה המאושרת.</p> <p>12. שימור - תנאי למתן היתרי בניה באתרים, מבנים ומתחמים שנקבעו לשימור ושימור נופי יהיה כמפורט בסעיף 6.16 להלן.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה עבור מבנה הכולל שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, הינו פירוט האמצעים למניעת זיהום ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.</p>	



פיתוח סביבתי	6.2
<p>הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <p>1. כללי:</p> <p>* מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>* טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p> <p>2. הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <p>* הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים - אצירת פסולת במתקנים סגורים, מניעת זיהום אור לכיוון השטח הפתוח החיצוני והכוונת התאורה אל השטח המפותח.</p> <p>* בתכנית הפיתוח לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>* 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'.</p> <p>* יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.</p> <p>* לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</p> <p>* תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור 40% לפחות מתכנית השטח.</p> <p>* תאורה ומניעת זיהום אור: התאורה תכונן לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח.</p> <p>* יש לכלול בתכנית הפיתוח הצללה מרובה לאורך הרחובות ובפינות הישיבה על ידי נטיעת עצים ובניית סככות צל.</p> <p>* יש לשמור על שטחים לא מופרים באזורי השוליים של התכנית כדי להימנע מגינון מרובה.</p> <p>* ניתן לעשות שימוש במים מליחים להשקיית גינון ציבורי בלבד.</p> <p>3. יש לתאם עם רט"ג כל ממשק פיתוח עם השטחים הפתוחים.</p>	



פיתוח תשתית	6.3
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.</p>	

	<b>6.3</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>		<p>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>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>		<p><b>6.4</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> <b>סימון בתשריט : זכות מעבר</b></p> <p>מים :                  אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>קווי מקורות :                  בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.</p> <p>* יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות ומתקני מקורות ללא בניה.                  * יש לשמור דרך גישה פנויה למעבר לטיפול ואחזקת קווי ומתקני חברת מקורות.                  * מעל קווי מקורות ובמרחק של 5 מטר מכל צד יאושר פיתוח במצעים וריצוף באבן משתלבת בלבד.                  * במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות.                  * יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.                  * תכנון חציית קווי מקורות יבוצע על פי הנחיות מהנדס הגנה קתודית.                  * תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת בכל תחום התכנית.</p> <p>ניקוז :                  א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון הועדה המקומית.                  ב. תעלות ניקוז פנימיות - התוואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי מ. החקלאות.                  ג. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב- 30 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו.</p> <p>ביוב :                  א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר.                  ב. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.                  ג. בתחום התכנית מונחים קווי ביוב מאספים, חלקם בשטחי הנחלות - בתחום המוגדר כזיקת הנאה תישמר גישה לרכב לצורך תחזוקת קווי הביוב המאספים ברוחב 4 מטר (2 מטר מכל צד של הצינור).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>		<p><b>6.5</b> <b>איכות הסביבה</b></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,</p>

איכות הסביבה	6.5
<p>משטחי עבודה, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>ד. רעש - יש לנקוט באמצעים המתאימים להפחתת מטרדי הרעש הצפויים כתוצאה מהעבודות לשם עמידה בחוקים ובתקנות.</p> <p>ה. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר וזאת בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ז. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה יבוצע בהתאם להנחיות מ. הבריאות.</p> <p>ח. עצי צל וצמחייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.</li> <li>* תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית 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 נפיצים.</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 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</li> <li>* בשבילים ומדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</li> <li>* בחניה יש לנטוע עץ אחד לכל 3 חניות ניצבות ולכל 2 חניות מקבילות.</li> </ul>	

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>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים:</p> <p>א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסים אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 חניה</b></p> <p>1. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני ציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></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.</p> <p>3. יש להמנע מזיהום אור לכוון היער בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. בתחום התכנית יישמרו מרכיבי הבטחון הקיימים ביישוב.</p> <p>5. כל שינוי במרכיבי הבטחון דורש אישור מראש ובכתב מפיקוד העורף.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>הנחיות משהב"ט:</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 עתיקות</b></p> <p>1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 חשמל</b></p> <p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה): הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי ויעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה.</p> <p>ב. קרינה בלתי מייננת: מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	<p><b>6.12</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



ג. מידע נדרש להיתר: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.

ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר: לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.

ה. תיאום ואישור עבודות חפירה: לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים. ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה: בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.

ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל:

ז.1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.

ז.2. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. ז.3. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

הנחיות למרווח מינימאלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ו/או מציר הקו:

- \* קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.
- \* קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר.
- \* קו חשמל מתח גבוה עד 33KV תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני 6.0 מטר.
- \* שנאי על עמוד - 5.0 מטר לשנאי אחד, 6.0 מטר לשני שנאים.
- \* קו חשמל מתח גבוה עד 33KV כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.
- \* קו חשמל מתח עליון 110-161KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 20.0 מטר. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חח"י. \* קו חשמל מתח על-עליון 400KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 35.0 מטר. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ-300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
- \* כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 0.5 מטר.
- \* כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 3.0 מטר.
- \* כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 20.0 מטר. המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.

\* ארון רשת - מרחק מינימאלי של 1.0 מטר.

\* חדרי מיתוג/תט"ז - מרחק מינימאלי של 3.0 מטר.

\* תחנת השנאה - מרחק מינימאלי של 6.0 מטר. ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל. ז.4. על אף האמור בסעיפים ז.1 ו.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.

ז.5. נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים



תכנון זמין  
מונה תדפיס 75



תכנון זמין  
מונה תדפיס 75



תכנון זמין  
מונה תדפיס 75

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p>הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.12</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b> <b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>חלקים מהנספח - תשריט הנספח ורשימת העצים לשימור - תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>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.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>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.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>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'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף :</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.13</b></p>





6.13

**שמירה על עצים בוגרים**  
**סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור**

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.  
 ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.  
 הערה : 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\* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר 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.  
 \*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

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 עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

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 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. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.

6.14

**סקר סייסמי**

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :

א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.  
 ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

חלוקה לתאי שטח	6.15
<p>א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קווי בנין:</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5.</p> <p>* קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5.</p> <p>ד. תאי שטח לחדרי טרפו בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75





שימור	6.16
<p>1. כללי:</p> <p>בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ושימור נופי הבאים:</p> <p>אתרים ומבנים לשימור:</p> <p>1 - בריכת אגירה - תא שטח 102</p> <p>2 - גן ילדים ראשון - תא שטח 102</p> <p>3 - בית הכנסת הראשון - תא שטח 102</p> <p>4 - צרכנייה - תא שטח 102</p> <p>5 - מועדות הנוער - תא שטח 102</p> <p>מתחם נופי לשימור:</p> <p>א. מתחם נופי מרכזי - תא שטח 102</p> <p>ב. עצים לאורך הרחובות - בהתאם למסומן בנספח עצים לשימור</p> <p>2. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע, הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>3. בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה וכתנאי למתן היתר בנייה, תיעשה בדיקה לגבי מבני המשק המקוריים, ככל וקיימים, והם ישולבו, ככל הניתן, בפיתוח ובבינוי המוצעים.</p> <p>4. במתחם הנופי לשימור הרשום לעיל לא תותר כריתה או עקירה של עצים בוגרים.</p> <p>על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור נופי יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים לשימור עפ"י סעיף 6.13 להוראות התכנית.</p> <p>ככל שיידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם או ציר נופי לשימור יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם או הציר. זאת בהתאם לאישור יועץ נופי, אדריכל נוף או אגרונום.</p> <p>5. שימור:</p> <p>א. תנאי לבקשת היתר בניה למבנה לשימור ולעבודות בתחום האתר או המבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.</p> <p>ב. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו.</p> <p>ג. תנאי לבקשת היתר בניה במתחם הנופי לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 ובה פירוט רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוח המתחם והשתלבות</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75



תכנון זמין  
מונה הדפסה 75

	<p><b>שימור</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p>תוספות הבניה המוצעות או הבניה החדשה במתחם לשימור. סוג התייעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור מטעם מהנדס הועדה המקומית וועדת השימור. ד. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם נופי לשימור יהיה אישור מסמכי התייעוד ותכנית הבינוי, ככל שמדובר במתחם, ותאום היתר הבניה עם ממונה השימור מטעם מהנדס הועדה המקומית, מחלקת השימור וכן דיון בוועדת השימור של המועצה האזורית. פרוטוקול וועדת השימור והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר. ה. היתר הבניה יכלול פירוט של תוספות הבנייה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או מומנה השימור מטעם מהנדס הועדה. ו. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור. ז. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם והם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם הנופי או באתר לשימור. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>א. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שנבנו כדין ערב אישור התכנית (בין אם נבנו לפני שנת 1965 ובין אם נבנו מכח היתר בניה שניתן כדין). ב. מבנים קיימים שאושרו בהיתר כדין לא יחשבו כחורגים מהוראות התכנית וקווי הבנין בתכנית זו. ג. שטח מבנה החורג מהמותר בטבלת זכויות הבניה יותר לפי שטח הבניה המאושר בהיתר כדין. ד. כל תוספת ו/או בניה חדשה תהיה בהתאם להוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</p>	<p><b>6.17</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. השימושים המותרים בתחום קווי הבנין של דרך 25 כמסומן בתשריט, יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 1 בלבד. ב. תאושר חריגה מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים: 1. המבנים הוקמו בהיתר או לפני כניסתו של חוק התכנון לתוקף. 2. המבנים אינם חורגים מגבולות המגרש. 3. התקבלה עמדת בעלי הזכויות במגרש הגובל למבנה החורג מקווי הבנין. 4. כל תוספת למבנה החורג מקווי הבנין תהיה בהתאם להוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</p>	<p><b>6.18</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 75</p>	<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.</p>	<p><b>6.19</b></p>
	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <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 הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י,</p>	<p><b>6.20</b></p>

**הפקעות לצרכי ציבור**

**6.20**

ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

**7.2 מימוש התכנית**

מייד עם אישורה של התכנית

