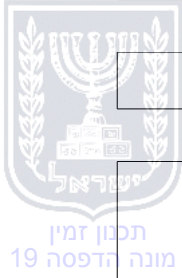


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0872507

משק 235 מושב ישע



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במשק 235 שבמושב ישע. הנחלה הוקמו בית מגורים וארבע סככות בהיתר, וכן הרחבות לבית המגורים, סככות, פרגולות ושני צימרים שהוקמו ללא היתר. התכנית מבקשת להגדיל את תחום המגורים במשק לכ-2.5 דונם, ולאפשר פיצול למגרש מגורים מבלי להוסיף יחידות דיור. בנוסף, התכנית מוסיפה הנחיות וזכויות בנייה ליחידות נופש (צימרים) ולמגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות והוראות הריסה למבנים החורגים מגבולות הנחלה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משק 235 מושב ישע

מספר התכנית 651-0872507

1.2 שטח התכנית 7.663 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

142902 קואורדינאטה X

572864 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 235

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: ישע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100772	מוסדר	חלק	29	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
651-0928192	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0928192. הוראות תכנית 651-0928192 תחולנה על תכנית זו.	11000	2374		26/12/2022
2 / 239 / 03 / 7	החלפה	אף אחת מהוראותיה של תכנית 2/239/03/7 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	2655	2352		04/09/1980
7 / 239 / 03 / 7	החלפה	אף אחת מהוראותיה של תכנית 7/239/03/7 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	4752	3237		13/05/1999
9 / 239 / 03 / 7	החלפה	אף אחת מהוראותיה של תכנית 9/239/03/7 לא תחול בתחומה של תכנית זו.	6754	3772		11/02/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 51 23/06/2020	אור קמינסקי	23/06/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב רק לעניין מרחק מינימלי בין מבנה מגורים למבנה המיועד לאירוח כפרי.	19: 28 28/03/2022	אור קמינסקי	28/03/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 08 24/11/2021	אור קמינסקי	24/11/2021	1	1: 500	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
	פרטי	(1)		ישע-מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ישע	ישע		08-9982377	08-9982377	yesha@actcom.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי חתימה (נדרשות 2 חתימות מתוך 3):
מדמון יהודה, ת.ז. 065369175
בוניאל יוסי, ת.ז. 064525108
כהן דליה, ת.ז. 0055425391, כתובת: ד.ג. נגב ישע 85430.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום/תומר כהן			ישע	ישע (1)				SHALOM_54@walla.co.il

(1) כתובת: משק 235, ישע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com
מודד מוסמך	מודד	עבד אלחלים חוסיין	934		כפר מנדא	כפר מנדא (1)		04-9864654	04-9508276	h.mhndsem@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

פיצול נחלה לתא שטח ביעוד "מגורים א" ו תוספת זכויות והנחיות להסדרת יחידות נופש במשק 235 במושב ישע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אזור המגורים בנחלה על ידי שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים.
2. הוספת שימוש והוראות בינוי להקמת יחידות אירוח ומגורים לעובדים זרים זמניים בחקלאות.
3. שינוי קווי בניין להסדרת מבנים החורגים למרווח.
4. סימון מבנים להריסה.
5. שינוי תוואי זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים.
6. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א' על מנת לאפשר פיצול מגרש מהנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	235C
מגורים בישוב כפרי	235B
קרקע חקלאית	235A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	235B
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	235B
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	235A
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	235B
להריסה	מגורים א'	235C
להריסה	מגורים בישוב כפרי	235B
להריסה	קרקע חקלאית	235A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	235B
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	235A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,003	26.38
קרקע חקלאית	5,590	73.62
סה"כ	7,593	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	420.31	5.56
מגורים בישוב כפרי	2,079.92	27.53
קרקע חקלאית	5,055.82	66.91
סה"כ	7,556.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, מחסן וחניות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח (א) מרתף:</p> <p>תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות כחלק מזכויות הבניה הכוללות כאמור בסעיף 5 לעיל. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.</p> <p>(ב) מתקני אשפה:</p> <p>מתקני האשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר. בשלב היתרי הבניה, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>(ג) ניקוז:</p> <p>ניקוז המגרש יהיה מהמגרש אל עבר הכביש הצמוד לו או לשטחים החקלאיים הצמודים.</p> <p>(ד) גדרות:</p> <p>גובה הגדרות יהיה עד 1.20 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה.</p> <p>(ה) חומרי גמר:</p> <p>יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד כגון: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון, בטון גלוי בתבניות פח וכיו"ב.</p> <p>(ו) גגות:</p> <p>לא יותר שימוש בכיסוי גגות אבסבט. כל הגגות השטוחים יצופו באגריגט או ירוצפו. המתקנים על הגג יוסתרו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>(ז) מחסן:</p> <p>תותר הקמת מחסן כחלק ממבנה המגורים או בנפרד בקו בניין אחורי וצדדי 0.0. חומרי הגמר עבור המחסנים הנפרדים מהמבנה הם: פלסטיק, פנל, עץ, פח ובלוקים. גובה תקרת המחסן לא תעלה על 2.20 מ'.</p> <p>(ח) בריכת שחייה:</p> <p>א. לכל בית תותר בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד. ב. הבריכה תמוקם בתחום קווי המגרש בקו בניין 2 מ'. ג. שטח בריכה לא מקורה לא נכלל באחוזי הבניה. ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח האוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

<p>4.1 מגורים א'</p> <p>(ט) חניה : תותר הקמת חניות בקו בניין קדמי וצדדי של 0.0. יותר קירוי של משטח החניה בגג בלבד (ללא קירות). חומרי הגמר לגג החניה יהיו : פנל או רעפים. שיפוע הגג יהיה לכיוון המגרש.</p>	<p>4.1</p>
<p>4.2 מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>-מגורים ומבנים למטרות שירות- מחסן, ממ"ד, חנייה מקורה. -יחידות אירוח כפרי. -זכות מעבר לכלי רכב חקלאיים. -מבני עזר חקלאיים. -בריכת שחיה פרטית בשטח המיועד למגורים. -מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות יותרו שימושי פל"ח ומגורי עובדים זמניים בחקלאות.</p>	<p>א</p>
<p>ב בינוי ו/או פיתוח (א) מרתף : תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות כחלק מזכויות הבניה הכוללות כאמור בסעיף 5 לעיל. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד. (ב) מתקני אשפה : מתקני האשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר. בשלב היתרי הבניה, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. (ג) ניקוז : ניקוז המגרש יהיה מהמגרש אל עבר הכביש הצמוד לו או לשטחים החקלאיים הצמודים. (ד) גדרות : גובה הגדרות יהיה עד 1.20 מ'. חומרי הגמר המותרים : אבן, בטון חזותי, פלדה. (ה) חומרי גמר : יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד כגון : אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון, בטון גלוי בתבניות פח וכיו"ב. (ו) גגות : לא יותר שימוש בכיסוי גגות אבסבט.</p>	<p>ב</p>

כל הגגות השטוחים יצופו באגריגט או ירוצפו.
המתקנים על הגג יוסתרו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ז) מחסן :

תותר הקמת מחסן כחלק ממבנה המגורים או בנפרד בקו בניין אחורי וצדדי 0.0.
חומרי הגמר עבור המחסנים הנפרדים מהמבנה הם: פלסטיק, פנל, עץ, פח ובלוקים.
גובה תקרת המחסן לא תעלה על 2.20 מ'.

(ח) בריכת שחייה :

1. לכל בית תותר בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד.
2. הבריכה תמוקם בתחום קווי המגרש בקו בניין 2 מ'.
3. שטח בריכה לא מקורה לא נכלל באחוזי הבניה.
4. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
5. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח האוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

(ט) חניה :

תותר הקמת חניות בקו בניין קדמי וצדדי של 0.0.
יותר קירוי של משטח החניה בגג בלבד (ללא קירות).
חומרי הגמר לגג החניה יהיו: פנל או רעפים.
שיפוע הגג יהיה לכיוון המגרש.

(י) מבנים חקלאיים

הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר במתעדכנות מעת לעת על פי כל דין.

(יא) יחידות אירוח (צימרים) :

1. יחידות האירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירות של משרד התיירות המתעדכנות מעת לעת.
2. תוכן תכנית בינוי של כלל החלקה ובה סימון של המבנים הקיימים, המבנים להריסה והמבנים המתוכננים. תכנית הבינוי תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהיקף של מספר היחידות, שבילים, גינות, שילוט ותאורה).
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות לתכנית הבינוי.

(יב) מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות :

1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.
2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.
3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.
6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים



4.2	<p>מגורים בישוב כפרי</p>
	<p>זרים. 7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוננו משטח הנחלה. 8. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זאת.</p>
ג	<p>זיקת הנאה רוחב זיקת ההנאה כמסומן בתשריט באזור המסומן בסימון זיקת הנאה תישמר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל עבור הפעילות החקלאית של חלקות א. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.3	<p>קרקע חקלאית</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>מיועד לעיבוד חקלאי, להקמת מבנים לאחסון כלים וציוד חקלאיים, סככות חקלאיות פתוחות, חממות ובתי רשת, בית אריזה מיון וקירור, ישמש לגידולי שדה ונוי, ניקוז, מערכת תשתית כגון מים, ביוב, חשמל וכו' תת ועל קרקעיות, דרכי גישה חקלאיות, מקלטים וכדומה. לא יותר גידול בעלי חיים. יותר מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח (א) כל המבנים יתוכננו על פי הנחיות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת תכנון זמין מונה הדפסה 19 לעת על פי כל דין. (ב) מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות: 1. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן, כהגדרתה בתמ"א 35 על תיקוניה, לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט על רקע מפת המדידה המציג את הבנייה הקיימת בפועל, כי לא ניתן להקים את מבני המגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקת המגורים. 2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד. 3. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית. 4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. 8. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. 9. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוננו משטח הנחלה. 10. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטייה ניכרת.</p>



קרקע חקלאית	4.3
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>(א) קירור : ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.</p> <p>(ב) אחסנת חומרי הדברה : אחסנת חומרי הדברה לשימושים חקלאיים תעשה על פי הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי ובהתאם לכל דין.</p>	<p>ב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידני	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	24	24	500				500 (1)	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	1	2	8.5 (7)	2		401	(6)	(6)	54 (5)	347 (4)		מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)		1		2		80				80 (8)		מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)										90 (9)		מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	1	2	8.5 (10)	3	73	991	(6)	(6)	54	937	2080	<סך הכל>	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	0	2	(2)		90	4074				4074 (11)	5093		קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)										90 (9)			קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)	0	2	(2)		82	4164				4164	5093	<סך הכל>	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)		2	8.5 (10)	1	70	254	(6)	(6)	54 (5)	200	420		מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למבני עזר חקלאיים בתחום המגורים. לא יותר להעברה לטובת מגורים.
- (2) בהתאם להנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) יחידת דיור לבעל הנחלה ויחידת הורים בשטח כולל של 55 מ"ר.
- (5) חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר (או על פי הנחיות פקע"ר).
- (6) תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת כחלק משטחי הבניה הכוללים ולא יותר מ-40 מ"ר ליחידת דיור.

(7) 8.5 מ' לגג רעפים או 7 מ' לגג שטוח.

(8) להקמת עד 2 יחידות אירוח בשטח של עד 40 מ"ר כל יחידת נופש.

(9) עבור מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בלבד. לא יותר ניוד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד, כל שימוש אחר בזכויות יהווה סטייה ניכרת.

(10) 8.5 מ"ר בגג רעפים או 7.0 מ' בגג שטוח.

(11) מתוכם מבנים לגידול צמחי בהיקף של 80% מהתכסית, וזכויות בנייה למבנים חקלאיים קשיחים בהיקף של 50% מהתכסית ובלבד שסך השטח המבונה לא יעלה על 90% מהתכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

(א) היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

(ב) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

(ג) תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

(ד) היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 ובהתאם לדרישת מינהל התכנון.

(ה) תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב הבנייה.

(ו) תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות

(ז) 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.

(ח) תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות.

(ט) תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:

1. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
2. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000 או תקנות וחקיקה אחרים בעניין, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
3. תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, קבלת אישור משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב.
4. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
5. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
6. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.
7. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.

6.2

פסולת בניין

1. פסולת הבניין שתיווצר במהלך הבנייה תפונה לאתר טיפול/סילוק פסולת מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, עליו תורה הרשות המקומית.
2. היתר האכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת בניין כאמור בסעיף 6.1 ה לעיל.

<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>(א) פסולת: הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות נרשות המקומית לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>(ב) פינוי פסולת חקלאית: הגזם החקלאי יפונה לאתר טיפול מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, עליו תורה הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>(א) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>(ב) הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>(ג) ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה.</p> <p>(ד) יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>הבינוי בנחלה יחובר אל מערכות התשתיות הקיימות. השפכים יופנו למט"ש חולית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים להריסה ירסו על חשבון היזם כתנאי למתן היתרי בניה בתחום המגרש.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 עיצוב אדריכלי</p> <p>ככל שתימצא סתירה בין הוראות עיצוביות בתכנית זו לבין המפורסם בהנחיות המרחביות יקבעו ההנחיות המרחביות.</p> <p>קיום הנחיות מרחביות לעיצוב בניגוד לאמור בתכנית זו לא יהווה סטייה מהתכנית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך</p>	<p>6.10</p>



חשמל	6.10
<p>על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה	6.11
<p>תנאי למתן היתרי בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של המבקש המופיע בתשריט מחוץ לתחום התכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית	

	מיידי
--	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19