

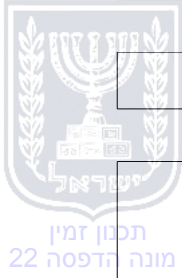
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 625-0914531

נחלה מספר 25 - מושב נבטים

מחוז  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון  
דרום  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על נחלה מס' 25 המורכבת מאזור מגורים ואזור חקלאי במושב נבטים, שבתחום מ.א בני שמעון. באזור המגורים קיימים בית מגורים ומבני משק, ובאזור החקלאי קיים דיר כבשים.

בעל הנחלה מבקש להרחיב את הפעילות החקלאית של גידול הכבשים ולולי מטילות באזור החקלאי של הנחלה. לכן, התכנית מבקשת לאפשר בנייה של מבנים חקלאיים עבור דירים ולולים וכן המבנים הנלווים אליהם.

תמ"א 35 על תיקוניה מאפשרת בנייה של 500 יח"ד בשטח המושב, בנוסף 120 יח"ד כיחידת דיור שלישית בנחלה, ובנוסף 120 יח"ד קטנות (עד 55 מ"ר) יחידת הורים בנחלה. סה"כ 620 יח"ד ראשיות ו-120 יח"ד קטנות. כיום מאושרות בתכנית מפורטות במושב 417 יח"ד. תכנית זו מוסיפה 1 יח"ד ראשיות ו-1 יח"ד קטנות. עם אישור תכנית זו סך יחידות הדיור במושב יעמוד על 418 יח"ד ראשיות ו-28 יח"ד קטנות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נחלה מספר 25 - מושב נבטים

ומספר התכנית

מספר התכנית 625-0914531

1.2 שטח התכנית 14.684 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 בני שמעון  
 קואורדינאטה X 189326  
 קואורדינאטה Y 570265

**1.5.2 תיאור מקום**

משק 25 ברחוב ציפורן, מושב נבטים, מ.א בני שמעון.

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

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: נבטים

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נבטים	ציפורן	20	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100060	לא מוסדר	חלק		1
400726	לא מוסדר	חלק		1

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
115 /03 /7	25

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ /1 ב. הוראות תכנית תמא/ /35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1 /ב
25/12/2014		2134	6951	כל השימושים והוראות הבינוי הם בהתאם לתכנית .56/305/02/7	כפיפות	56 /305 /02 /7
17/01/1980		798	2596	הוראות תכנית 115/03/7 לא יחולו בתחום הקו הכחול של תכנית זו. הוראות תכנית 115/03/7 ימשיכו לחול מחוץ לתחומי תכנית זו.	החלפה	115 /03 /7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 51 13/03/2023	ויקטור רבינוביץ	12/03/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	מפה לסקר עצים	14: 46 31/01/2023	קלים סלמאן	15/08/2021	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	השפעת תוספת יחידת דיור במושב	12: 27 24/01/2022	ויקטור רבינוביץ	23/01/2022	2		רקע	תסקיר השפעה על 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

## 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	מושב נבטים		נבטים - מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נבטים	נבטים		08-6277277		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי אליהו			נבטים	נבטים	25	050-5881862		guy211064@walla.com

## 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	ויקטור רבינוביץ	26019	ויקטור רבינוביץ' אדריכלים.	באר שבע	עבדת	12	052-2765195	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	קלים סלמאן	1221		באר שבע	דרך מצדה	206	050-2453266		slmanklem@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה בנחלה מס' 25, מושב נבטים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטח בחלקת המגורים של הנחלה ל- 2.5ד'.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה ביעוד מגורים בישוב כפרי וביעוד קרקע חקלאית.
3. תוספת יחיד שלישית בנחלה שאינה נספרת וכן תוספת יחידת הורים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	25A
קרקע חקלאית	25B
שביל	25C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	25A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	25B
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	25C
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	25B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי (חלקות א') + שביל (לפי תב"ע מאושרת)	11,114	75.69
אזור מגורים א' (לפי תב"ע מאושרת)	3,570	24.31
סה"כ	14,684	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.02	17.03
קרקע חקלאית	11,778.73	80.21
שביל	405.27	2.76
סה"כ	14,684.02	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

1. מגורים, עליית גג ושימושים למטרות שירות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מרתף ומחסן בית.
2. בריכת שחייה פרטית.
3. מבנים חקלאיים למטרות חקלאיות על כל המתקנים המשרתים אותם - מחסנים, סככות, בית אריזה ועוד.
4. מגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות.
5. עיבוד חקלאי ובתי צמיחה לייצור גידולים חקלאיים
6. שבילים, חנייה ודרכי גישה לציוד חקלאי.
7. תאים פוטו-וולטאים על גבי הגגות.

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

מבני מגורים:

1. בשטח זה תותר הקמת 3 יחידות דיור ויחידת הורים צמודה לבית בעל הנחלה.
  2. המרחק המזערי בין יחידות מגורים נפרדות יהיה 5 מטר ו/או עם קיר משותף.
- ביחידות הצמודות זו לזו בקיר משותף, בחלקי המבנה שאינם בעלי קיר משותף (כגון פטיו), ישמר מרחק מינימלי של 3 מטר מציר הקיר המשותף (עבור כל מבנה).
3. תותר הקמת תאים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בלבד, עפ"י החוק והתקנות.
  4. שטחי שרות:
    - 4.1. ממ"ד:
    - א. יבנה בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף.
    - ב. ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
  - 4.2. חנייה מקורה לרכב:
    - א. עבור כל יחידת דיור תותר בניית חניות מקורות על פי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.
    - ב. לכל יחידת דיור יותרו שני מקומות חנייה מקורות.
    - ג. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי 0.0מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0 ו/או בכל מקום בגבולות המגרש בתחום קווי הבניין.
    - ד. החנייה תיבנה מחומרים קלים עם קירווי בשיפוע מינימלי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.
    - ה. גובה חנייה עם גג שטוח לא יעלה על 2.49מ' חיצוני ו- 2.20מ' פנימי, גובה חנייה עם גג משופע לא יעלה על 2.49מ'.
  - 4.3. מרתף:
    - א. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי.
    - ב. בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה (תוספת שניה תש"ל (1970) או לתקנון התקפות בעת מתן היתר בנייה.
    - ג. המרתף מיועד למטרות שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים. כל שימוש אחר, לרבות מגורים, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
    - ד. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.49מ'.
    - ה. שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ- 2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט. גובה החלונות לא יעלה על 60 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע.
    - ז. לא תותר כניסה נפרדת למרתף והכניסה אליו תהיה מתוך יחידת הדיור בלבד.

4.1	מגורים בישוב כפרי
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בריכת שחייה פרטית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבריכה תוקם בחצר תא השטח המיועד למגורים בלבד וגודלה לא יעלה על 75 מ"ר.</li> <li>2. תותר בניית בריכת שחייה אחת בנחלה.</li> <li>2. תסומן רצפה נגד החלקה בהיקף 1.0 מ' מסביב לבריכה.</li> <li>3. הבריכה תוקף במעקה/ בגדר תקנית ושערי בטיחות.</li> <li>4. מתקני הבריכה יכללו:             <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1. אמצעים המונעים הצפת מערכת הביוב בעת ריקונה</li> <li>4.2. מתקן למניעת זרימה חוזרת בקו אספקת המים לבריכה פרטית.</li> <li>4.3. אמצעים אשר ימנעו זרימה חוזרת מהביוב אל בריכת השחייה בעת סילוק השפכים.</li> <li>5. בקשה להיתר בנייה לבריכת השחייה תכלול:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>5.3. הצהרת מתכנן שלד הכוללת התייחסותו לקרבה ליסודות מבנים סמוכים לרבות חישוב סטטי לבריכה.</li> <li>5.4. פירוט מתקנים על פי התקנות: פתחי יניקה, אמצעי עליה וירידה, אמצעים לסחרור, סינון וחיטוי המים, חיפוי מונע החלקה וכו'.</li> <li>5.5. הבריכה תשמש לשימוש פרטי בלבד.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>
ג	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו עיבודים חקלאיים, מבנים חקלאיים ומבני משק.</li> <li>2. יותרו סככות לשימוש חקלאי ולציוד חקלאי.</li> <li>3. המבנים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>4. המבנים יוקמו, ככל הניתן, בחלקו האחורי של תא השטח.</li> </ol>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבנים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמה של עד שני מבנים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</li> <li>2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</li> <li>3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז ככל ויידרש.</li> <li>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושר בהיתר העסקה על ידי הגופים הרגולטורים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר.</li> <li>5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</li> <li>6. השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</li> <li>7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.</li> <li>8. מבנים למגורי עובדים זמניים בחקלאות יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב.</li> <li>9. כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>
4.2	קרקע חקלאית



קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>מגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות, מבנים חקלאיים לרבות מבנים לגידול בע"ח, עיבודים חקלאיים, חממות, בתי רשת וצמיחה, מבנה אחסנה לתוצרת חקלאית, סככות חקלאיות, מחסנים, בית מיון, אריזה וקירור, מתקנים פוטו-וולטאים על גבי הגגות בלבד וכל פעילות או מבנה חקלאי לצרכי הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</li> <li>2. מבני בעלי חיים יוקמו ויופעלו עפ"י הנחיות הווטרינר הממשלתי, המתעדכנות מעת לעת.</li> <li>3. מיקום מבנים חקלאיים בחלקה ייעשה, ככל הניתן, בצמידות לחלקת המגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות, כפי שתתעדכנה מעת לעת, למעט מבנים המיועדים לבעלי חיים.</li> <li>4. הקמת רפתות, לולים ושימושים דומים תותר באופן אשר לא יפגע באיכות הסביבה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ומשרד החקלאות.</li> <li>5. ריסוסים ושימושים בחומרי הדברה יהיה בהתאם להנחיות השירותים להגנת הצומח ובהתאם לכל דין</li> <li>6. חל איסור על אחסון חומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה ודשנים לצרכי הפעילות החקלאית של בעל הנחלה, ואחסנת דלק, או הקמת מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום, או חשמל. לא יותר שימוש באמוניה.</li> <li>7. לעת הקמת הלול, שלוחת הגידול (פטם, הטלה, הודים, רוויה וכ"ו) תיקבע בכפוף לאישור וטרינר העופות הממשלתי בשירותים הווטרינרים במשרד החקלאות.</li> <li>8. פסולת חקלאית:       <ol style="list-style-type: none"> <li>יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים:</li> <li>פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות.</li> <li>כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים.</li> </ol> </li> <li>9. מתקנים פוטו-וולטאים יוקמו על גבי גגות בלבד, בהתאם לחוק ולתקנות המתעדכנות מעת לעת.</li> <li>10. מבנים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הקמת מבנים למגורים לעובדים זרים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") בחלקה א' של הנחלה ובתנאי שהוכח, באמצעות תשריט ערוך על רקע מפת מדידה עדכנית המציגה את הבינוי הקיים, כי לא ניתן להקים את מבנה המגורים לעובדים זרים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.</li> <li>ב. תותר הקמה של עד שני מבנים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</li> <li>ג. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</li> <li>ד. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז ככל ויידרש.</li> <li>ה. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה על ידי הגופים הרגולטורים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-24מ"ר.</li> <li>ו. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</li> <li>ז. השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</li> <li>ח. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יופסק</li> </ol> </li> </ol>	

<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>
<p>והמבנים יפוננו משטח הנחלה.  ט. מבנים למגורי עובדים זמניים בחקלאות יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב.  י. כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
שבילים בין יחידות משק	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p>בין כל שתי חלקות חקלאיות יעבור שביל שלא לאורך קווי המים. רוחב השביל 4.0מ' (2.0מ' מכל נחלה) ותשמש גישה משותפת להן.</p>	א



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט		
										מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						עיקרי	שרות
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	1	2 (5)	(4)	3 (3)	21	1170	(2) 180	185	(1) 805	2500	מגורים	25A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		1	(7)		14	500			500		מבנים מקלאיים ומבני עזר	25A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		1	3	2 (9)	3.6	90 (8)			90		מגורים לעובדים זרים	25A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		1	(7)		(11)	50%			50%	12184 (10)	מבנים קשיחים	25B	קרקע חקלאית
(6)	(6)	(12)	(12)	(12)	(12)		1	(7)		(11)	70%			70%		מבנים חקלאיים ובתי צמיחה	25B	קרקע חקלאית

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) עבור 3 יח"ד בשטח של 250 מ"ר כל אחת ויחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר. ניתן לנייד שטחים מיחידה דיור אחת לאחרת אך שטח יחידת הדיור לא יעלה על 300 מ"ר ולא יפחת מ- 150 מ"ר.
- (2) 60מ"ר עבור כל יחידת דיור, שטח המרתף לא יחרוג מגבולות המבנה המתוכנן.
- (3) כולל 3 יחידות דיור ויחידת הורים שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (4) 8 מ' לגג שטוח, 10מ' לגג רעפים.
- (5) + עליית גג.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) גובה המבנים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.
- (8) שטח המבנה יתואם לפי מספר העובדים הזרים שאושרו ולא יקטן מ- 24מ"ר.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

(9) שני מבנים.

(10) כולל שביל.

(11) סה"כ המבנים בחלקה החקלאית לא יעלה על 90% מהתכסית.

(12) כמסומן בתשריט. קו בניין צידי 0 בהסכמת שכן, עבור מבנים חקלאיים בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. מהנדס המועצה רשאי לדרוש, כתנאי להיתר בנייה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לפי הקבוע בדין.
2. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות. בנוסף, למבנים לגידול בעלי חיים יידרש אישור הווטרינר הממשלתי. עבור היתר לגידול בעלי חיים יידרש בנוסף תאום עם המשרד להגנת הסביבה.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי המחובר לתשתיות מים וביוב יהיה העברה לחוות דעת משרד הבריאות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
5. תנאי להיתר בנייה יהיה הסדרת פתרון לסילוק פסולת לסוגיה כדין.
6. מבנה המסומן כ"מבנה להריסה" ייהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה בתחום תא השטח.
7. כחלק מהבקשה להיתר בנייה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.
8. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
9. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור היתר הבנייה.

**6.3****חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.4****ביוב וניקוז**

1. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית.
2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים ושיפועים מתוכננים.



6.4

**ביוב וניקוז**

3. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
4. 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.
5. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים ומניעה של הידוק הקרקע.
6. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
7. בקרקע חקלאית הכוללת מבנים לגידול בעלי חיים יופנו מי נגר אל מוצא ניקוז מוסדר, להקטנת אפשרות חלחול במקום.
8. אין להעביר מי ניקוז ממגרש למגרש הסמוך לו.
9. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון כולל לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החניה וגג סככת החניה.
10. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.
11. פתרון קצה עבור מערכת הביוב הינו מטי"ש עומר.

6.5

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- הנחיות בנושא איכות הסביבה בקרקע חקלאית:
- א. כל השימושים וההוראות יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים.
  - ב. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר באזור המגורים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
  - ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית.
  - ד. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים לאחר אישור התוכנית.