

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0612358

מושב ברוש - הסדרת הנחלות החקלאיות

דרום

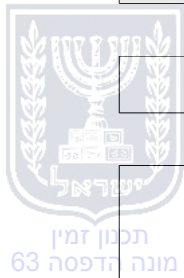
מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000920879/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב ברוש הינו מושב עובדים בנגב המערבי, בתחום המועצה האזורית בני-שמעון.

מטרות תכנית זו, הינן:

- 1) הסדרת היקפי הבניה והשימושים המותרים בשטח המיועד למגורים ובשטח המיועד לקרקע חקלאית בחלקה א' של הנחלה.
- 2) הקצאת זכויות בניה למבנים חקלאיים ולפעילות לא חקלאית.
- 3) קביעת יחידת דיור שלישית בנחלה.
- 4) קביעת הוראות לפיצול מנחלה.
- 5) קביעת הוראות להלנת עובדים זרים בחקלאות.

כיום, מתוקף תכניות מאושרות, קיימות במושב 161 יחידות דיור: נחלות קיימות: 60

יח"ד מאושרות בכל נחלה- 1 יח"ד לנחלה, למעט מגרש 8A בו מאושרות 2 יח"ד. מגורים א' מאושרות: 98 משקי עזר מאושרים: 2

סה"כ יחידות דיור מאושרות במושב לפי המצב הקיים: 161

תמ"א 35 על תיקוניה קבעה סך מרבי של 500 יחידות דיור במושב. בנוסף, ניתנת יחידת דיור שלישית ויחידת הורים, אשר אינה נכללת במניין יחידות הדיור. התכנית מאפשרת בניית 3 יח"ד בכל אחת מ- 60 הנחלות ובנוסף יחידת הורים אשר גודלה לא יעלה על 55 מ"ר.

תכנית זו מוסיפה 119 יחידות דיור (לא כולל יחידות ההורים) בייעוד 'מגורים ביישוב כפרי' + 1 יח"ד בייעוד "מגורים א'" לבית הרב. התכנית גורעת שתי יחידות דיור במסגרת שינוי ייעוד של משקי עזר 61,62 ל'שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור'. 11

תוספת יחידות דיור על פי תכנית זו:
119 יח"ד בנחלות החקלאיות
1 יח"ד בייעוד מגורים א' (בית הרב)
2- משקי עזר

סה"כ יח"ד מאושרות: 161 יח"ד

סה"כ יחידות דיור במושב לאחר אישור התכנית: 279 יח"ד

סך מספר יחידות הדיור במושב, כולל יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו, הינו 279 ובנוסף 60 יחידות הורים קטנות בנחלות.

בתכנית המוצעת קיים מבנה המיועד לשימור - מחסן הנשק. המבנה קיים במושב משנות החמישים ושימוש כמחסן הנשק של המושב ועדיין משמש לתכלית זו. על בסיס מסמך התייעוד המקדים שנערך כחלק מתכנית זו, מחסן הנשק נקבע לשימור בדרגת שימור ב'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מושב ברוש - הסדרת הנחלות החקלאיות

625-0612358

מספר התכנית

1,076.800 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית 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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
קואורדינאטה X	164996
קואורדינאטה Y	586669

1.5.2 תיאור מקום

מושב ברוש נמצא בנגב המערבי, דרומית למושב תדהר, מערבית למושב תאשור ומזרחית לדרך מס' 25.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: ברוש

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ברוש			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100390	מוסדר	חלק		14, 19
100392	מוסדר	חלק		7
100909	מוסדר	חלק	104-106, 115, 182-209	101, 116, 175, 180

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 63



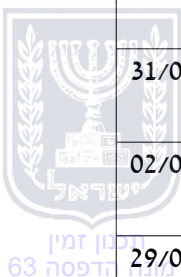
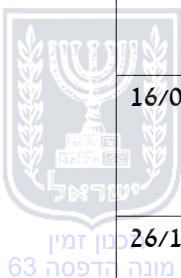
תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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
<u>56 /305 /02 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 56/305/02/7. הוראות תכנית 56/305/02/7 תחולנה על תכנית זו	6951	2134		25/12/2014
<u>7 /202 /03 /31</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 7/202/03/31	6662	258		16/09/2013
<u>625-0189696</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 625-0189696	7327	9328		24/08/2016
<u>625-0214551</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 625-0214551	7591	19		24/09/2017
<u>625-0427781</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 625-0427781	8240	10777		16/05/2019
<u>625-0478412</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 625-0478412	8546	1605		26/11/2019
<u>625-0484162</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 625-0484162	7697	4954		12/02/2018
<u>625-0486597</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 625-0486597	8565	1947		09/12/2019
<u>202 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 202/03/7	380	106		11/11/1954
<u>1 /202 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 1/202/03/7	3616	1305		31/01/1989
<u>2 /202 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 2/202/03/7	3575	2986		02/08/1988
<u>3 /202 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 3/202/03/7	4438	4615		29/08/1996
<u>5 /202 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 5/202/03/7	6036	1101		24/12/2009
<u>6 /202 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 6/202/03/7	6093	3207		01/06/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון לרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		גדעון לרמן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גדעון לרמן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 40 09/04/2024	יריב כסיף	09/04/2024	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך נלווה- השפעת תוספת יחידות הדיור על המושב	09: 56 29/10/2024	גדעון לרמן	14/10/2024	22		רקע	אדריכלות
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	14: 08 30/07/2023	טובי כהן	30/05/2023	8		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	טבלת תאי שטח- 14.10.24	14: 39 14/10/2024	גדעון לרמן	14/10/2024	4	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מים וביוב- טקסט	16: 53 20/11/2023	אמיר אבישי	03/08/2023	7		רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב- תרשים סביבה	10: 00 16/11/2023	אמיר אבישי	15/11/2023	1	1: 10000	רקע	ביוב
לא	נספח מים וביוב- תשריט	13: 09 27/10/2024	אמיר אבישי	27/10/2024		1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים- תשריט	13: 52 21/08/2023	אשרת שחר ולדמן	10/07/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים- טקסט	13: 53 21/08/2023	אשרת שחר ולדמן	30/07/2023	19		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך תיעוד מקדים - מחסן נשק 14.10.24	15: 37 14/10/2024	נטלי מסיקה	14/10/2024	36		רקע	תיעוד/סקר שימור

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
מתכנן מרחב דרום	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, חגי סלע (1)		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	073-3428219		hagais@land.gov.il
יו"ר ועד הנהלת מושב ברוש	אחר	יעקב אלקים (2)		ברוש - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ברוש			08-9923433		lior207@gmail.com
חבר ועד הנהלת מושב ברוש	אחר	דוד קדוש (2)		ברוש - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ברוש			08-9923433		Kadoshta@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הממשלה ת.ד. 233.

(2) כתובת: מזכירות מושב תדהר, ד.נ.נגב, מיקוד 8539400.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	גדעון לרמן		לרמן בן-שושן תכנון עיר ואזור	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		gideon@gl-urban.co.il
אדריכלית נוף	מתכנן	מיכל בן שושן	117367	לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		michal@lermanbs.co.il
מתכנת	מתכנן	רינת ריזקוב		לרמן - בן שושן עיר, אזור, נוף בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	8	03-7158820		rinat@lermanbs.co.il
מים וביוב	יועץ תשתיות	אמיר אבישי		אפיק הנדסת סביבה ואקולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		office@afik.eng.com
פרוגרמטור	יועץ כלכלי	טובי כהן		טובי כהן	מעגן מיכאל	מעגן מיכאל		073-2413686		toby@mmm.org.il
הנדסאי אדריכלות נוף	הנדסאי	אשרת שחר ולדמן	40523372	גונן עצים וסביבה מקבוצת aviv AMCG	כפר סבא	עתיירי ידע	1	03-9024004		oshrat.valdman@avivamcg.com
יועצת שימור	יועץ	נטלי מסיקה		.	.	(1)				nataliem@bezeqint.net
	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	הבוניים	22	09-8653065		yarivc@ofek-air.com
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: האילנות 248, תימורים.

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, תשל"א-1991, סעי' 1)
דרגות שימור	דרגת השימור של אתר נקבעת בהתאם למגוון שיקולים בהם: ערכי האתר וחשיבותם התרבותית, נדירות האתר, מאפייניו, תוכנו, מיקומו ומצבו הפיסי של האתר.
חלק החקלאי	מגרש או התחום בחלקה א' בו מותרת פעילות חקלאית ובניית מבנים חקלאיים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
חלק המגורים	מגרש או התחום בחלקה א' שמותר לבנות בו מגורים בהתאם להוראות התכנית התקפה.
חלקה א'	חלקת קרקע הכוללת את חלקת המגורים והחלקה החקלאית המהווה חלק מנחלה ומיועדת לשימושים נוספים של המשק המשפחתי כגון: למבני משק ועיבוד חקלאי.
מבנה לשימור	מבנה בעל ערך היסטורי, אסתטי, תרבותי או חברתי, המיועד לפעולה של שימור בהתאם לדרגה שתקבע בתכנית.
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס המועצה האזורית והוועדה המקומית לתכנון ובנייה לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע ונסיון מוכחים בתחום השימור.
סככה	מבנה מפולש המיועד לסוכך על בני אדם ועל ציוד חקלאי ותוצרת חקלאית.
עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית	עיבוד ראשוני של התוצרת העצמית של בעל הנחלה או של תוצרת חקלאית המתקבלת מהאזור, מן החי ומן הצומח, כגון: בית בד, יקב, מגבנה, ייבוש תבלינים וכיו"ב.
פעילות לא חקלאית (פ"ח)	תעסוקה התומכת בפעילות החקלאית בחלקות א'. הגדרת השימושים והיקף הזכויות לתעסוקות אלו מוגדרים בתכנית זו ומתבססים על מסמך המדיניות של הוועדה המחוזית מחוז דרום משנת 2015.
פעילות תיירותית וחינוכית	פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בחלקה א' של הנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, קטיף עצמי וכד'.
שימושים נלווים לגידול בעלי חיים	שירותי טיפול, אחסנת בע"ח, ריפוי וטיפול באמצעות בע"ח, חנות ממכר בע"ח וציוד לגידולם, רכיבת טיפולית ולימודי רכיבה.
תיעוד מקדים	כהגדרתו בהנחיות מנהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מהנדס המועצה האזורית והוועדה לתכנון ובניה.

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**

הסדרת חלקות א' של הנחלות במושב ברוש ע"י שינויים בייעודי קרקע, קביעת שימושים, הוראות, זכויות ומגבלות, תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות בניה וכן מתן אפשרות לפעילות לא חקלאית (פ"ח) בנחלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת השטח המיועד למגורים והשטח במיועד לקרקע החקלאית של חלקות א'.
- ב. קביעת שימושים, זכויות והנחיות בנייה.
- ג. תוספת יחידות דיור שלישית ויחידת דיור קטנה להורים (יחידת סמך) בנחלות.
- ד. קביעת השימושים המותרים וזכויות הבניה לפעילות לא חקלאית (פליח) בנחלות.
- ה. שינויים בייעודי קרקע.
- ו. קביעת הוראות לפיצול מגרש מנחלה.
- ז. קביעת תנאים להליך רישוי.
- ח. קביעת הוראות להצבת מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות.
- ט. קביעת הוראות לשימור מבנים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
712, 711, 323	מגורים א'
1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 7A, 8A, 9A	מגורים בישוב כפרי
2000	מבנים ומוסדות ציבור
2023	שטחים פתוחים
1B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 2B, 20B, 2006, 2012, 2016, 2019, 2022, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 3B, 30B, 301, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 4B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 5B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 6B, 60B, 661, 663, 664, 7B, 8B, 828, 829, 9B	קרקע חקלאית
500, 2021	שטח ציבורי פתוח
419, 407, 406, 400	דרך מאושרת
418 - 413	דרך מוצעת
408	דרך משולבת
1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
505, 502, 501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
501	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
400	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
323	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לכריתה
419, 400	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
323	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
11A, 14A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 34A, 35A, 38A, 39A, 40A, 42A, 43A, 58A, 7A, 9A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
2016, 2012, 2006	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לשימור
502	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
828	קרקע חקלאית	בלוק תחנת השנאה
407, 406, 400	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	408
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	712
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 7A, 8A, 9A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	22B, 23B, 2022, 2016, 2012, 2006 828
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2021
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	2023
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	505, 501
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 7A, 8A, 9A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	53B
זכות מעבר למעבר ברכב	דרך מאושרת	407, 400
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	11A, 16A, 17A, 39A, 50A
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	17B, 2006, 2012, 2016, 2019, 2022, 39B, 50B
זכות מעבר למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	502, 501
חורשה לכריתה	דרך מאושרת	407
חורשה לכריתה	מגורים בישוב כפרי	11A
חורשה לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	502
מבנה להריסה	דרך מאושרת	407
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	16A, 28A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	663, 2022, 2016, 2006

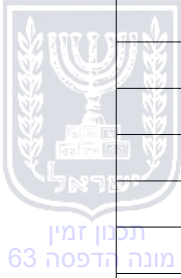
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.95	44,709.87	דרך מאושרת
0.23	2,036.37	מבנים ומוסדות ציבור
1.79	16,127.91	מגורים א'
1.94	17,470.56	מגורים בישוב כפרי
0.51	4,562.08	משק עזר
0.14	1,261.9	שביל
89.36	806,449.51	שטח חקלאי
1.09	9,856.1	שטח פתוח ציבורי
100	902,474.3	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.20	37,891.52	דרך מאושרת
0.65	5,842.59	דרך מוצעת
0.01	57.62	דרך משולבת
1.86	16,809.67	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.01	124.05	מבנים ומוסדות ציבור
0.20	1,843.56	מגורים א'
19.89	179,473.56	מגורים בישוב כפרי
72.49	654,179.19	קרקע חקלאית
0.17	1,535.29	שטח ציבורי פתוח
0.09	850.73	שטחים פתוחים
0.43	3,866.52	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	902,474.3	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, לרבות שימושים למטרות שירות.</p> <p>ב. מבני עזר חקלאיים התומכים ומסייעים לפעילות החקלאית כגון: בית אריזה ומיון, מחסן חקלאי, סככות חקלאיות וכו'.</p> <p>ג. תעסוקה לא חקלאית.</p> <p>ד. בריכת שחייה פרטית.</p> <p>ה. עיבוד חקלאי.</p> <p>ו. מבנים לגידול צמחי</p> <p>ז. דרכי גישה פנימיות.</p> <p>ח. מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני מגורים:</p> <p>1. יחידת הורים (יחידת הסמך) תהיה צמודה לבית בעל הנחלה. תותר כניסה נפרדת ליחידה.</p> <p>2. המרחק המזערי בין יחידות הדיור למגורים נפרדות יהיה 6 מטר. אם היחידות צמודות זו לזו בקיר משותף, בחלקי המבנה שאינם בעלי קיר משותף, ישמר מרחק מינימלי של 3 מטר בין המבנים.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>מבנים למטרות שירות:</p> <p>1. ממ"ד</p> <p>2. מרתף</p> <p>2.1 תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי.</p> <p>2.2 בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3.3 פתרונות הניקוז למרתף יפורטו בבקשה להיתר בניה כחלק מפתרון הניקוז לתא השטח.</p> <p>2.4 המרתף מיועד למטרות שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן ומתקנים טכניים המשרתים את שימוש המגורים. כל שימוש אחר, לרבות למגורים, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>תעסוקה/ פעילות לא חקלאית:</p> <p>שימושים:</p> <p>1. שימושים בתחום חלקה א' למטרות לא חקלאיות, מבוססי חקלאות או תומכי חקלאות, כגון: מרכז מבקרים, יחידות קיט, מכירת תוצרת חקלאית עצמית ומקומית, הסעדה, שירותי בילוי ונופש המנוהלים ע"י בעל המשק, פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בע"ח.</p> <p>2. מקצועות חופשיים ופעילויות חינוך, לרבות: משרד המשמש את בעל המשק ו/או בן משפחתו במקצועות חופשיים, שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>3. עסקים קטנים ויוזמות של בעל משק ו/או בן משפחתו, כגון: גלריות וסדנאות אומן, עסקים המבוססים על מלאכת יד, עיצוב אופנה ועיצוב מוצר, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, סדנאות למידה לילדים ונוער, קונדיטוריה וייצור שוקולד וכד'.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>הוראות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יחידות לאירוח כפרי: א. יחידות האירוח הכפרי ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. ב. תותר הקמתן של עד 6 יחידות אירוח בנחלה. ג. מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני המגורים ולא יותר כל חיבור פיסי ביניהם. <ol style="list-style-type: none"> 2. השטח לתעסוקה לא חקלאית בנחלה ירוכז במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 3. המרחק בין מבנה לתעסוקה לא חקלאית לבין מבני המגורים בנחלות הגובלות לא יפחת מ-10.0 מטר. מרחק קטן ממרחק זה יתאפשר רק בהסכמת שכן. 4. מבנים לשירותים נלווים לחקלאות ייבנו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות. 5. חנייה: <ol style="list-style-type: none"> א. מקומות החנייה יותרו רק בשטח המיועד למגורים בישוב כפרי. ב. יותרו עד 6 מקומות חניה עבור יחידות אירוח כפריות.
ד	<p>אדריכלות</p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני העזר החקלאיים התומכים ומסייעים בחקלאות יוקמו, ככל הניתן, בחלק האחורי של חלקת המגורים בנחלה ויוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. 2. המבנים ישרתו במישירין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הנחיות למבני מגורים להלנת עובדים ארעיים/זרים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו מבנים יבילים בלבד. 2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית. 3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז ככל ויידרש. 4. מבנים למגורי עובדים זמניים בחקלאות יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב. 5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ"ר. 8. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'. 9 השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. 10. ככל ותוקף ההיתר למבני מגורים לעובדים זרים יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים אלו יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה. 11. חריגה מהאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

4.1	מגורים בישוב כפרי
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרש למגורים משטח חלקת המגורים בהיקף של עד 350 מ"ר, כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד ישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי. המגרשים המפוצלים יישארו אף הם ביעוד של מגורים בישוב כפרי ויותר בהם שימוש למגורים בלבד. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש או אם במגרש קיים בינוי כדון, גודל המגרש יהיה בהתחשב בבינוי הקיים אך לא יותר מ- 500 מ"ר. אישור מגרש הגדול מ- 500 מ"ר יותנה בקבלת אישור הוועדה המקומית בכפוף להצגת מכלול השיקולים והנסיבות החריגות במגרש. סטייה מהוראה לעניין גודל המגרש המרבי תהווה סטייה ניכרת. במגרשים המפוצלים יחולו עליהם הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות, קוי בניין וכדו') החלות על חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>2. פיצול מגרש למגורים משטח הנחלה יותר בכפוף לתשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרשים שמבקשים לפצל נחלה. לתשריט החלוקה יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p> <p>3. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ויכול שישמש למעבר תשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ', על פי אישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. תיאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>5. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל וכן, הבטחת זכות המעבר והמשך הפעילות החקלאית בחלקה החקלאית של הנחלה. זכויות אלו יעוגנו בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>6. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. גידולים ועיבודים חקלאיים.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים לגידול צמחים כגון: בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, מנהרות.</p> <p>ג. מבנים לשירות החקלאות כגון: בתי מיון ואריזה, מחסן/סככה לאחסון התוצרת החקלאית, מחסן חקלאי, סככות לציוד ולכלי רכב ועבודה חקלאיים, מכון לרדיית דבש, וכל מבנה שירות או מבנה חקלאי המשרתים במישירין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p> <p>ד. בריכות דגים</p> <p>ה. דרכי גישה חקלאיות.</p> <p>ו. בתאי שטח 1B-60B תותר הקמת מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות.</p> <p>ז. גידול בעלי חיים וכן מבנים לגידול בעלי חיים ובריכות דגים.</p> <p>ח. תחנות השנאה (חדרי טראפ).</p> <p>י. מתקנים לאיסוף וטיפול בפסולת חקלאית עצמית.</p>

קרקע חקלאית	4.2
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח מבנים חקלאיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של הוטרנר הממשלתי. המבנים ישרתו במישירין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה. המבנים לשירות החקלאות יוקמו, ככל הניתן, בצמידות לשטח במיועד למגורים בנחלה. 	א
<p>בינוי ו/או פיתוח הנחיות למבני מגורים להלנת עובדים ארעיים/זרים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז, ככל ויידרש. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. מבנים למגורי עובדים זמניים בחקלאות יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. ככל ותוקף ההיתר למבני מגורים לעובדים זרים יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים אלו יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה. כל שימוש אחר במבנים ומהאמור בסעיף זה לעיל, יהווה סטייה ניכרת. 	ב
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> שילוט על גבי המבנים או משולב בגדר יהיה חלק מהיתר הבנייה. לא תותר הצבת שילוט בולט מעל לקו הגג. מבנים חדשים יתוכננו על פי עקרונות בנייה משמרת מים. בתכנון המבנים יושם דגש על התאמתם ושילובם במרקם הכפרי, תוך שימת דגש מיוחד על היבטים של חזות, ושמירה על ערכי טבע שכלולים בתא השטח. עבודות העפר והפיתוח בתא השטח ימוזערו, תוך איזון בין מילוי לפיריה. 	ג
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> פעילות לא חקלאית בקרקע החקלאית בחלקה א' הצמודה לחלקת המגורים, המהווה חלק מהשטח המותר, תותר בתנאים הבאים, וככל שניתן לנמק ולהצדיק זאת: <ol style="list-style-type: none"> יוכח כי לא ניתן למקם מבנים לפעילות לא חקלאית בחלקת המגורים בחלקה א'. ניתן יהיה לאפשר בתכנית שימוש לא חקלאי במבנה קיים שהותר כדין ערב אישורה של תכנית זו, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר. 	ד



4.2	<p align="center">קרקע חקלאית</p>
	<p>ג. תישמר הרציפות בין חלקת המגורים בחלקה א' לבין הקרקע החקלאית בחלקה א', אף אם מפרידה ביניהם דרך חקלאית / מקומית.</p> <p>ד. גודל השטח המותר הכולל לשימושי הפלי"ח לא יעלה על 3 דונם.</p> <p>2. במקרים החריגים הבאים, בקרקע החקלאית בחלקה א' הצמודה לחלקת המגורים, תותר חריגה מהשטח המותר וככל שניתן לנמק ולהצדיק זאת:</p> <p>שימושים נלווים לגידול בעלי חיים, דוגמת פעילות תיירותית, חינוכית וטיפולית יותרו בכל הקרקע החקלאית הצמודה בחלקה א', כחלק מהמבנה החקלאי המשמש לגידול בעלי החיים ו/או בצמוד לו.</p>
ה	<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה במבנים חקלאיים:</p> <p>הקמת רפתות, לולים ושימושים דומים תותר באופן אשר לא יגרום לפגעים סביבתיים, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ולהנחיות משרד החקלאות.</p> <p>מתקנים לאיסוף וטיפול בפסולת חקלאית עצמית:</p> <p>1. יותר איסוף פסולת חקלאית צמחית ופסולת לא-אורגנית עצמית בלבד, הקשורה בגידולים צמחיים כגון: יריעות קירוי צמחי, חוטי הדליה ומכלי תשומות חקלאיות בלבד, לשם העברה למתקני טיפול בפסולת.</p> <p>2. יותר טיפול בפסולת חקלאית צמחית עצמית באמצעות ריסוק הפסולת בלבד.</p> <p>3. מתקנים לאיסוף פסולת חקלאית עצמית ימוקמו באזורים עם נגישות טובה לרכב ונצפות נמוכה ככל הניתן.</p>
ו	<p align="center">קווי בנין</p> <p>מיקום מבנים חקלאיים ייעשה, ככל הניתן, בצמידות לחלקת המגורים, למעט מבנים המיועדים לבעלי חיים.</p>
ז	<p align="center">זכות מעבר</p> <p>1. זיקת ההנאה למעבר ברכב תעוגן בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>2. רוחב זיקת ההנאה יהיה כמסומן בתשריט.</p>
4.3	<p align="center">מגורים א'</p>
4.3.1	<p align="center">שימושים</p> <p>א. מגורים, לרבות שימושים למטרות שירות.</p> <p>ב. תניה מקורה.</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית.</p> <p>ד. מגרש 323 מיועד לשימושים ציבוריים למטרות קהילתיות</p>
4.3.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יותרו פנויים מתכסית לצורך חלחול נגר עילי.</p>



4.3	מגורים א'
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי. 2. פתרונות הניקוז למרתף יפורטו בבקשה להיתר בניה כחלק מפתרון הניקוז לתא השטח. 3. המרתף מיועד למטרות שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן ומתקנים טכניים המשרתים את שימוש המגורים. כל שימוש אחר, לרבות מגורים, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>חנייה מקורה</p> <p>1. עבור כל יחידת דיור תותר בניית חניות מקורות בתחום המגרש בלבד. 2. יותר להציב חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'. 3. תותר חנייה מחומרים קלים או חניה בנויה מחומרים מסיביים, בתנאי שתהייה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית. 4. ניקוז גג חניה מקורה/בנויה יהיה לכיוון המגרש המבקש בלבד.</p>
4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. מחסן נשק (בתא שטח מס' 501). ב. מקווה טהרה (בתא שטח מס' 502). ג. מקלט ציבורי (בתא שטח מס' 505). ד. שימושים ציבוריים למטרות קהילתיות כגון מועדון נוער, ספרייה וכיו"ב. ד. ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה וכד'). ה. גינון ופיתוח נופי. ו. בריאות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>מבנים קיימים</p> <p>1. תותר הסדרה של מבני הציבור הקיימים, הרחבתם, וכן תוספת של מבני ציבור, בהתאם למפורט בסעיף 5. 2. יותר פיתוח של המרחב הציבורי לרבות רחבות ציבוריות, ריהוט רחוב וגינון, בדגש על הצללה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 501 קיים מבנה המיועד לשימור (מחסן נשק). הנחיות לבניה חדשה בתחום תא השטח, תוספות בניה למבנה לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.10 שימור.</p>
4.5 שטח ציבורי פתוח	
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. גינון, נטיעות ופיתוח נופי, תאורה, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני הצללה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.5	שטח ציבורי פתוח
	<p>ב. מעבר תשתיות, לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'. ג. זיקת הנאה למעבר ברכב חקלאי. ד. מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.</p>
4.5.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	1. בשטח זה לא תותר כל בנייה, למעט השימושים המצויינים מעלה.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>א. דרך ומעבר תשתיות בתחום המדרכות ושולי הדרך. ב. גינון ונטיעות</p>
4.6.2	הוראות
א	פיתוח ונוף
	<p>1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו על פי המסומן בתשריט. 2. ברצועת הדרך יותרו עבודות עפר בניה וסלילה של הדרך על כל רכיביה. 3. יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.</p>
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>א. דרך ומעבר תשתיות בתחום המדרכות ושולי הדרך. ב. גינון ונטיעות</p>
4.7.2	הוראות
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>א. דרך למעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל. ב. מעבר תשתיות בתחום המדרכות ושולי הדרך. ג. גינון ונטיעות.</p>
4.8.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>1) תוואי הדרך המשולבת ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט מצב מוצע. 2) בצמתים והקומות ישמרו קווי ראייה.</p>
4.9	מבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	<p>א. מקלט ציבורי ב. ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה וכיוב') ג. גינון ופיתוח נופי</p>
4.9.2	הוראות
א	מקלטים

4.9	מבנים ומוסדות ציבור
	א. אחזקה, שיפוץ ותפעול של המקלטים הציבוריים יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.
ב	תנועה א. דרכי גישה: תתאפשר גישה באמצעות דרכים פנימיות דרך המגרש הציבורי.
4.10	שטחים פתוחים
4.10.1	שימושים 1. מיועד לשימור השטח במצבו הטבעי כלל הניתן. 2. תעלות ניקוז, תשתיות על ותשתיות תת קרקעיות.
4.10.2	הוראות
א	בדיקת הצללה אסורה כל בנייה בייעוד זה.
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים בכפוף לתכניות מאושרות וללא שינוי.
4.11.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי מגורים א' הוראות בכפוף לתכניות מאושרות וללא שינוי, למעט סעיף "עיצוב אדריכלי": חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוצא בזאת, יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט (1)	
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
(7)	(7)	(7)	1	2 (6)	(5)	3.5 (4)		(3) 925	(2) 180		185	560	(1)	מגורים	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	1	2 (6)	(5)	3.5 (4)		(3) 925	(2) 180		185	560	(1)	מגורים	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A	מגורים	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	
(7)	(7)	(7)	1	(6) 2	(5)	(4) 3.5			(3) 925	(2) 180		185	560	(1)	מגורים	34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	1	(6) 2	(5)	(4) 3.5			(3) 925	(2) 180		185	560	(1)	מגורים	50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
									100			10	(8) 90	(1)	מגורים להלנת עובדים זרים	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A	מגורים	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								צד-י- שמאלי	צד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
אחורי							100			10	(8) 90	(1)	מגורים להלנת עובדים זרים	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
							100			10	(8) 90	(1)	מגורים להלנת עובדים זרים	34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
							100			10	(8) 90	(1)	מגורים להלנת עובדים זרים	50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A	מגורים	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה								
								מעל הכניסה הקובעת	שרות		עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי (7)	צידי- שמאלי (7)	צידי- ימני (7)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 1	(10)		20		500				500	(9)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 13A, 14A, 15A, 16A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)		1	(10)		25		750				750	(9)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	12A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)		1	(10)		20		550				550	(9)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	17A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)		1	(10)		20		500				500	(9)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
7	7	7	1	(10)	20		500				500	(9)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	34A, 35A, 36A, 37A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
7	7	7	1	(10)	25		750				750	(9)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	38A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
7	7	7	1	(10)	20		500				500	(9)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
7	7	7	1	(5)			500 (11)			50	450	(1)	תעסוקה לא חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה						
								צד-י- שמאלי	צד-י- ימני		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(7)			(5)				(11) 500			50	450	(1)	תעסוקה לא חקלאית	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(7)			(5)				(11) 500			50	450	(1)	תעסוקה לא חקלאית	34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(7)			(5)				(11) 500			50	450	(1)	תעסוקה לא חקלאית	50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
					65 (12)										מגורים בישוב כפרי		
								100			10	90 (8)	(1)	מגורים להלנת עובדים זרים	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B	מגורים	קרקע חקלאית
								100			10	90 (8)	(1)	מגורים להלנת עובדים זרים	18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B	מגורים	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי
								100			10	(8) 90	(1)	מגורים להלנת עובדים זרים	34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B	מגורים	קרקע חקלאית
								100			10	(8) 90	(1)	מגורים להלנת עובדים זרים	50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B	מגורים	קרקע חקלאית
(7)	(13)	(13)		1	(10)		70	70	70%			70%	(1)	מבנים לגידול צמחי	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B		קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
7	13	13	1	10	70	70	70%					70%	(1)	מבנים לגידול צמחי	18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B	קרקע חקלאית
7	13	13	1	10	70	70	70%					70%	(1)	מבנים לגידול צמחי	34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B	קרקע חקלאית
7	13	13	1	10	70	70	70%					70%	(1)	מבנים לגידול צמחי	50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי (7)	צידי- שמאלי (13)	צידי- ימני (13)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 1	(14)		50	50	50%				50%	(1)	מבנים לשירות החקלאו ת	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B	קרקע חקלאית
(7)	(13)	(13)		1	(14)		50	50	50%				50%	(1)	מבנים לשירות החקלאו ת	18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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		
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
								מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
אחורי (7)	צידי- שמאלי (13)	צידי- ימני (13)				50	50	50%				50%	(1)	מבנים לשירות החקלאו ת	34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B		קרקע חקלאית
(7)	(13)	(13)				50	50	50%				50%	(1)	מבנים לשירות החקלאו ת	50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B		קרקע חקלאית
(7)	(7)	(7)				26.5		7000			1430	5570	(1)	מבנים לשירות החקלאו ת	828		קרקע חקלאית
(7)	(7)	(7)						50					(1)	תחנת השנאה	828	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית
(7)	(7)	(7)	(2)	(6) 2	(5)	1	45	300	(15)		(15) 60	240	(1)		711 ,712	מגורים	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(2)	(6) 2	(5)	1	45	300	(16)		(15) 60	240		בית הרב	323		מגורים א'
(7)	(7)	(7)						150			25	125	(1)		502 ,501	מבנים ומסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	
			3		10		(17) 75		50		25	(1)	מקלט ציבורי	505		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
			3		10		(17) 75		50		25	(1)	מקלט ציבורי	2000		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (7)	מגורים	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	מגורים	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	מגורים	34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	מגורים	50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	מגורים להלנת עובדים זרים	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	מגורים להלנת עובדים זרים	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	מגורים להלנת עובדים זרים	34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	מגורים להלנת עובדים זרים	50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 13A, 14A, 15A, 16A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	12A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	17A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	34A, 35A, 36A, 37A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	38A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	מבנים ומבני עזר חקלאיים	50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(7)	תעסוקה לא חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(7)	תעסוקה לא חקלאית	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(7)	תעסוקה לא חקלאית	34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (7)	תעסוקה לא חקלאית	50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
			<סך הכל>	מגורים בישוב כפרי
	מגורים להלנת עובדים זרים	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B	מגורים	קרקע חקלאית
	מגורים להלנת עובדים זרים	18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B	מגורים	קרקע חקלאית
	מגורים להלנת עובדים זרים	34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B	מגורים	קרקע חקלאית
	מגורים להלנת עובדים זרים	50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B	מגורים	קרקע חקלאית
(7)	מבנים לגידול צמחי	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B		קרקע חקלאית
(7)	מבנים לגידול צמחי	18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B		קרקע חקלאית
(7)	מבנים לגידול צמחי	34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B		קרקע חקלאית
(7)	מבנים לגידול צמחי	50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B		קרקע חקלאית
(7)	מבנים לשירות החקלאות	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B		קרקע חקלאית
(7)	מבנים לשירות החקלאות	18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B		קרקע חקלאית
(7)	מבנים לשירות החקלאות	34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B		קרקע חקלאית
(7)	מבנים לשירות החקלאות	50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B		קרקע חקלאית
(7)	מבנים לשירות החקלאות	828		קרקע חקלאית
(7)	תחנת השנאה	828	מתקנים הנדסיים	קרקע חקלאית
(7)		711, 712	מגורים	מגורים א'
(7)	בית הרב	323		מגורים א'
(7)		502, 501	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	מקלט ציבורי	505		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	מקלט ציבורי	2000		מבנים ומוסדות ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ימשיכו להתקיים בהתאם להוראות סעיף 6.3, וכל בניה חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.
- ב. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית בתחום חלקת המגורים (ביעוד מגורים בישוב כפרי) לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שירות).
- ג. השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית יהיה בתחום חלקת המגורים של חלקה א'. ככל שיוכח כי לא ניתן למקם את השימושים המיועדים לתעסוקה לא חקלאית בחלק המגורים, יוכל מוסד תכנון לאשר את מיקומם בשטח החקלאי הצמוד לחלק המגורים, וזאת בהתאם לתנאים המופיעים במדיניות מחוז דרום לפעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' של מושבים. בהתאם לסעיף זה, ניתן יהיה לנייד חלק או כל זכויות הבנייה עבור תעסוקה לא חקלאית מנחלת המגורים לחלק החקלאי בנחלה.
- ד. סך התכסית והשטח המבונה בשטח החקלאי לא תעלה על 90%.
- ה. יחידות האירוח הכפרי יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ו. בכל מקרה, סך יחידות הקיט (צימרים) בכל היישוב לא יעלה על 400 יחידות.
- ז. במקרה של פיצול נחלה, המגרש המפוצל לא יעלה על 350 מ"ר, אלא במקרים חריגים או אם קיים בינוי במגרש, אז המגרש יהיה בשטח מקסימלי עד 500 מ"ר.
- ח. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5
- ט. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם לא קיים בתחום חלקת המגורים בית מגורים נוסף עם זכויות בניה של מינימום 160 מ"ר לבעל הנחלה.
- י. במקרה של פיצול נחלה, גודל תא השטח הנותר לנחלה יהיה מינימום 700 מ"ר.
- יא. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור בנחלה באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבניה המקסימליות (לשטח העיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בניה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- יב. ביעודי הקרקע 'מגורים בישוב כפרי' ו'מגורים א'', שטחי השירות כוללים: עד 30 מ"ר עבור שתי חניות מקורות לכל יחידת דיור, עד 12 מ"ר לממ"ד, והיתרה מיועדת למחסן ביתי, מרתף ומתקנים טכניים ע"פ זכויות הבנייה בטבלה.
- יג. סך שטח התכסית של כלל השימושים בתא שטח שיעודו 'מגורים בישוב כפרי' לא יעלה על 90%.
- ט"ו. תותר הקמה של עד שני מבני מגורים להלנת עובדים ארעיים/זרים בחלקת המגורים של הנחלה. במידה והוכח כי לא ניתן להקים את מבני המגורים לעובדים זרים בחלקת המגורים, ניתן יהיה לאפשר בנייתם בצמידות דופן לחלקת המגורים בהתאם להנחיות המופיעות בהוראות התכנית. סך מבני המגורים להלנת עובדים זרים לא תעלה על 120 בכל המושב.
- ט"ז. גודל המבנה להלנת עובדים זרים לא יפחת מ-24 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמצוין בנספח טבלת תאי השטח.
- (2) גובה נטו של מרתף יהיה 2.20 מ'.
- (3) שטח תכסית למבנה מגורים יחיד לא יעלה על 200 מ"ר (עיקרי+שירות). שטח בנייה של מבנה מגורים יחיד (עיקרי+שירות) לא יעלה על 300 מ"ר.
- (4) כולל שלוש יחידות דיור ויחידת הורים (יחידת סמך) שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. יחידת ההורים (יחידת סמך) תיבנה בצמוד לבית בעל הנחלה.
- (5) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- (6) + עליית גג.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) לא יותר ניוד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד. כל שימוש אחר בזכויות שיועדו למגורים לעובדים זרים יהווה סטייה נכרת.
- (9) כמצוין בנספח טבלת תאי שטח.
- (10) גובה המבנים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.
- (11) סך שטח הבניה המותר לכלל שימושי התעסוקה הלא חקלאית, לא יעלה על 500 מ"ר, במבנה מוסב ו/או במבנה חדש גם יחד. סך שטח הבניה המותר ליחידות אירוח הוא עד 200 מ"ר.
- (12) תכסית כוללת למגרש לכלל השימושים ביעוד מגורים ביישוב כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

(13) קו בניין צידי 0 בהסכמת שכן, עבור מבנים חקלאיים בלבד.

(14) א. גובה המבנים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת ב. מבנים להלנת עובדים זמניים - 3.0 מטר.

(15) שטח שרות יכול להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

(16) שטח שרות יכול להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. גובה נטו של מרתף יהיה 2.20 מ'.

(17) עבור מקלטים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. מגורים:
 - מתן היתר בנייה לתוספת יחידות דיור יהיה בהתאם לחוות דעת הוועדה המקומית, תוך בחינת הצורך להרחבת תחנת השאיבה האזורית וקו הסניקה.
 2. פעילות לא חקלאית:
 - 2.1. על אף האמור לעיל בסעיפים 4.1.1 ו-4.2.1, ובכפוף למדיניות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז דרום בדבר פעילות לא חקלאית בחלקות א', רשאית הוועדה המקומית במקרים חריגים להתיר:
 - א. תעסוקה לא חקלאית במבנה, הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו, גם אם המבנה אינו נמצא, בחלקו או בשלמותו, בתחום המגורים בחלקה א'.
 - ב. במידה ופריסת המבנים הקיימת בתחום המגורים בחלקה א' לא מאפשרת את תוספת הבינוי הנדרשת, או שיש תועלת בצמידות למבנה חקלאי בשל אופי השימוש, תותר בחלק המיועד לחקלאות בחלקה א' פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים. מיקום שימושים אלו בקרקע החקלאית יהיה בצמוד לתחום המגורים בחלקה או בצמוד למבנה החקלאי.
 - 2.2. הליך הרישוי למבנים המיועדים לאירוח כפרי יכלול תיאום עם משרד התיירות והצגת תכנית בינוי ופיתוח. התכנית תכלול את כל השטח המיועד למגורים בנחלה, את העמדת כל המבנים הנמצאים והמתוכננים לרבות מבנים להריסה כולל שטח המבנים, פירוט השימושים המוצעים בכל מבנה, חניה ופיתוח סביבתי מוצע. מרכיבי הפיתוח המוצע יכללו לפחות את המרכיבים המחייבים הבאים: חנייה, תאורה, שילוט, גינון ושבילים.
 - 2.3. תיאום עם משרד הבריאות לשימושים הכוללים מטבח וכן עניין פתרון הביוב.
 - 2.4. הליך הרישוי למימוש יחידות קיט (צימרים) מעבר ל- 50% מיחידות הקיט המאושרות בתכנית זו יכלול:
 - א. הכנת מסמך בדיקה מקצועי הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות הפיסיות ליתר יחידות האירוח המאושרות (מעל למימוש של 50%) בהיבטי תחבורה (תנועה וחניה), מים, ביוב וחשמל.
 - ב. מסקנות המסמך יועברו לקבלת חוות דעת משרד התחבורה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.
 - ג. היוועצות עם משרד התיירות בדבר מימוש יחידות האירוח ועמידה בתקנים הפיזיים העדכניים של המשרד.
 - ד. מהנדס הוועדה המקומית יציג בפני הוועדה המקומית את חוות דעתם של הגורמים כאמור לרבות חוות דעתו באם התשתיות נותנות מענה ראוי לצרכים הנובעים ממימוש יחידות הדיור.
 3. מבנים ומבני עזר חקלאיים:
 - א. הליך הרישוי למבנים חקלאיים ומבני עזר ושרות לחקלאות יהיה בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר. בנוסף, תהליך הרישוי למבנים לגידול בעלי חיים יהיה בתיאום עם הוטרינר הממשלתי.
 - ב. הליך הרישוי יכלול פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת לסוגיה, כולל פסולת חקלאית, לאתר מאושר ומוסדר כדין.
 - ג. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית יהיה בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ד. הקמת מבנים הכוללים גידול/טיפול בעלי חיים יהיה בתיאום היחידה הסביבתית נגב מערבי.
 - ה. הליך הרישוי למבנה חקלאי לגידול בעלי חיים יכלול תיאום הבקשה עם היחידה הסביבתית המוסמכת.
 4. תנאי לתחילת ביצוע עבודות בתאי שטח בהם קיימים מבנים המסומנים להריסה, יהיה



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תנאים בהליך הרישוי	6.1
	<p>הריסת המבנים בפועל.</p> <p>5. מבנים להלנת עובדים ארעיים/זרים :</p> <p>הליך הרישוי למבני מגורים להלנת עובדים ארעיים יהיה כמפורט להלן :</p> <p>א. תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, הגוף המפקח על העסקת עובדים ארעיים בחקלאות, רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ב. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתית חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ג. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p> <p>6. אתרים ומבנים לשימור :</p> <p>א. הליך הרישוי באתר/מבנה שנקבע לשימור או הנכללים בתחום מתחם לשימור יהיה בהתאם לסעיף השימור בפרק 6.</p> <p>ב. תנאי בהליך הרישוי ולעבודות בתחום האתר או המבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד ותכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 ובה פירוט רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוח המתחם והשתלבות תוספות הבניה המוצעות או הבניה החדשה במתחם לשימור.</p> <p>סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור מטעם ועדת השימור המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר באתר, מבנה ומתחם נופי לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הבינוי, ככל שמדובר במתחם, ותאום היתר הבניה עם יחידת השימור או ממונה שימור, וכן דיון בוועדת השימור של המועצה האזורית. פרוטוקול ועדת השימור והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>ד. 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 יחידת השימור או ממונה שימור.</p> <p>ה. תנאי לאיכלוס במגרש הכולל אתר או מבנה לשימור יהיה אישור יחידת השימור או ממונה השימור על השלמת עבודות השימור במלואן בהתאם לתיק התיעוד ולהנחיות.</p>
מבנים קיימים	6.2
	<p>1. בתוך תקופה של חמש שנים מיום אישור תכנית זו ניתן יהיה לתת היתר למבנים קיימים המופיעים ברקע תשריט התכנית גם אם אינם תואמים למגבלות קווי הבניין אשר נקבעו בתכנית זו, ובלבד שהשימוש במבנים אלו תואם להוראות התכנית ובהתאם לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו. מבנה או חלק ממבנה שלא הוסדר על פי האמור לעיל ובתום תקופה של חמש שנים מיום אישור התכנית ייהרס.</p> <p>2. בנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים יהיו עפ"י תכנית זו.</p> <p>3. תכנית זו אינה באה לבטל שימושים שאושרו מתוקף תכניות תקפות.</p>
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.3
	<p>1. הנחיות בנושא איכות הסביבה בתעסוקה לא חקלאית :</p> <p>א. קרקע - לא תותר תעסוקה לא חקלאית שיש בה בכדי לפגוע באיכות ובטיב הקרקע.</p> <p>ב. חומרים מסוכנים - תיאסר תעסוקה לא חקלאית אשר כוללת שימוש, אחסון או שינוע של כל חומר מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993. כמו-כן, לא תותר תעסוקה לא-חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן, או הפולטת חומר מסוכן, למעט במקרה של יקבים העושים שימוש בגופרית.</p> <p>ג. אחסון - לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של :</p> <p>- חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.3

- פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר. תותר אחסנה של חומרי מזון, לאחר שננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם.

ד. מים ושפכים:

- תעסוקה לא חקלאית הכוללת פיתרונות ביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של המושב.

- תותר העברת שפכים מתעסוקה לא-חקלאית למערכת הסניטרית, ובלבד שיהיו אלו שפכים סניטריים בלבד. שפכים אשר יכללו מרכיבים שונים מאלו של שפכים ביתיים כתוצאה מתעסוקה לא-חקלאית, יחייבו טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים מונה הדפסה 63 תכנון זמין

- מבנים חדשים לתעסוקה לא חקלאית יתוכננו על פי עקרונות בנייה משמרת מים.

ה. איכות אויר:

לא תותר תעסוקה לא חקלאית במבנים חדשים אלא אם יתוכננו על פי עקרונות בנייה מותאמת אקלים.

ו. פסולת מוצקה:

תותר תעסוקה לא-חקלאית בתנאי שהפסולת שנוצרת במסגרתה היא אשפה ביתית או פסולת ברת מיחזור אשר סילוקה מוסדר, ושעד לסילוקה תוחזק הפסולת בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.

2. הנחיות בנושא איכות הסביבה בקרקע חקלאית:

א. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר באזור המגורים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. 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.

ג. ינקטו אמצעים למניעת גלישת פסולת אל מחוץ לשטחים המיועדים לגידול בעלי חיים.

ד. פרש מוצק יונח על גבי משטח טיפול ויסולק לאתרים מורשים על פי הנחיות הרשויות המוסמכות.

ה. סילוק פרש נוזלים ממשטחים אטומים במבנים המשמשים לגידול בעלי חיים יעשה למוצאים מבוקשים של מערכת הביוב.

ו. במטרה למנוע זיהום אור לסביבה התאורה תכוון לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי בהיתר בנייה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג.



ביוב וניקוז

6.4

1. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית.

מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום.

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 וכד'.

3. לצורך שימור נגר עילי והחדרתו למי-התהום, יישמר שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של 15% משטח המגרש.

4. אין להעביר מי ניקוז ממגרש למגרש הסמוך לו. ניקוז הגגות יעשה לתחום המגרש.

6. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

<p>6.4 ביוב וניקוז</p>	<p>6.4</p>
<p>7. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של תא-השטח מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא באישור הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית לשילובו בסביבה. 8. מבנים למגורי עובדים זמניים בחקלאות יחוברו למערכת הביוב המרכזית של היישוב. 9. שפכים בשטח התכנית יטופלו במט"ש נתיבות או מט"ש אחר המאושר על פי כל דין. 10. מערכת הביוב של המושב מחוברת לתחנת שאיבה ראשית של גוש יחדיו, אשר תשודרג ככל הנדרש ע"פ תכנית עבודה מאושרת ע"י משרד הבריאות</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>הוראות בינוי ופיתוח: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.6 חשמל סימון בתשריט : בלוק תחנת השנאה</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תחנות ההשנאה תהינה עיליות או תת קרקעיות, במבנים סגורים, במגרשים ייעודיים או כחלק מייעוד קרקע חקלאית, בתאום עם חברת החשמל ובתנאי להבטחת גישה חופשית למעבר של רכב אחזקה של חח"י. ב. תחנות ההשנאה ימוקמו במרחק מינימלי של 6 מ' ממבני מגורים ו-10 מ' ממבני ציבור.</p>	
<p>6.7 עתיקות</p>	<p>6.7</p>
<p>היה ותתגלנה בתחום התכנית עתיקות שתצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.8 חניה</p>	<p>6.8</p>
<p>1. החניה לטובת לקוחות/אורחי הפעילות הלא חקלאית תוסדר בתחום חלקה א' ובהיקף התואם את אופי הפעילות הלא חקלאית, הכל בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה בעת הוצאת היתר הבנייה. 2. מיקום החניה לא יגביל את הפעילות החקלאית והמגורים המותרים בחלקה ולא יהוו מטרד למגורים בחלקות השכנות.</p>	
<p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.9</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 הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943".</p>	
<p>6.10 שימור</p>	<p>6.10</p>
<p>1. בתכנית זו נקבע המבנה הבא לשימור:</p>	

שימור	6.10
<p>מחסן הנשק בתא שטח 501 בדרגת שימור ב'.</p> <p>2. המבנה לשימור המופיע לעיל ושסומן בהתאמה בתשריט מצב מוצע הוא לשימור ולא תותר הריסתו.</p> <p>3. דרגות שימור:</p> <p>בתכניות המפורטות הכוללות מבנה או אתר לשימור יקבעו דרגות השימור לפי אחת משתי דרגות השימור הבאות:</p> <p>שימור עם הגבלות מחמירות (דרגה א'): 1. אין להרוס את המבנה או לא לגדוע כשמדובר בצמחייה.</p> <p>2. השינויים במבנה או באתר יעשו במטרה לשקם / לשמר / לשחזר עפ"י מתארם ההיסטורי ועל סמך תיעוד כמפורט בהנחיות המנהל לשימור של משרד הפנים.</p> <p>שימור רגיל (דרגה ב'):</p> <p>א. שימור רגיל סעיפים בדומה לשימור עם הגבלות מחמירות.</p> <p>ב. תותר עריכת שינויים בחלקים במבנה או באתר, וכן בצמחיה, בהתאם להנחיות שיקבעו בתכנית המפורטת. ההנחיות יגדירו את הפרטים לשימור במבנה או באתר (כולל התייחסות לצמחיה), כיצד יראו החזיתות לשימור ומהן הזכויות המתאפשרות כתוספת בניה.</p> <p>4. מחסן הנשק בתא שטח זה הוגדר על פי מסמך תיעוד מקדים בדרגת שימור ב' - שימור רגיל.</p> <p>5. בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה וכתנאי בהיתר בנייה, תיעשה בדיקה לגבי מבנה זה והוא ישולב, ככל הניתן, בפיתוח ובבינוי המוצעים.</p> <p>6. שימור:</p> <p>א. תנאי לבקשת היתר בניה ולעבודות בתחום האתר או המבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד.</p> <p>ב. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו.</p> <p>ג. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>ד. 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>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>2. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה.</p> <p>3. 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 תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p>	

שמירה על עצים בוגרים

6.11

- ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
4. 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.
5. 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.
6. מגרשי חנייה:
- א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).
- ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
7. 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 הוועדה מקומית. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות במתן היתרי בניה	לאחר מימוש של 30% מהזכויות לפעילות לא חקלאית במושב, תבחן הוועדה המקומית את השפעת השימושים על התשתיות (תחבורה, ביוב וכו') במושב ותקבע את המלצתה על המשך מימוש השימושים הלא חקלאיים בו. הנחיות בנוגע לקביעת השלב הבא של יישום התכנית יהיה באחריות הוועדה המקומית וייתייחסו, בין היתר, להיקף הזכויות שיותר, סוג השימושים והתנאים לשלב הבא.
2	שלביות במימוש יחידות הקיט (צימרים)	מימוש מירבי של יחידות הקיט (צימרים) המותרות במושב, יותנה בהבטחת כושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הנשיאה של התשתיות ההנדסיות והתחבורתיות הקיימות במושב.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 25 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63