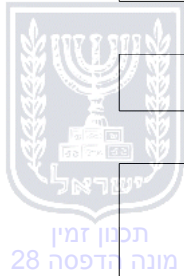


הוראות התכנית

תכנית מס' 651-1091966

תוספת נחלות במושב בני נצרים



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2023

להפקיד את התכנית

21/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005226714/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב בני נצרים הוקם בשנת 2006 בהתאם לתכנית מס' 1/480/02/7. תכנית זו ייעדה שטחים לשימושים ציבוריים בלב המושב ובדופן המזרחית של המושב הסמוכה לכביש הגישה, מעבר למגרשים הציבוריים תוכננה טבעת פנימית של מגרשים קהילתיים (ביעוד קרקע מגורים א) וטבעת חיצונית של נחלות. לאחר שהמושב פותח בעיקר בחלקו הצפוני ומאחר שהביקוש לנחלות גדל יחסית למגרשים הקהילתיים אושרה בשנת 2014 תכנית 4/480/03/7 במסגרתה נערכה "הצרחה" בין הנחלות המאושרות בחלקו הדרומי של המושב (באזור שטרם פותח) ובין מגרשים קהילתיים בדופן המערבית של המושב. בהתאם לתכניות המאושרות והפרוגרמה של המושב, קיימים 196 מגרשי מגורים א' (יח"ד אחת בכל מגרש), 24 מגרשי מגורים א' 3 (2 יח"ד בכל מגרש) ו-98 נחלות (כ-1.8 ד' - 2 יח"ד לנחלה), סה"כ 440 יח"ד מאושרות. חישוב זה אינו כולל את יח' ההורים בכל נחלה שאינן נספרות במניין 500 יח"ד. בהתאם לצורך בנחלות נוספות, תכנית זו מציעה תוספת של 40 נחלות (כ-1.8 ד' - 2 יח"ד לנחלה ויח' הורים שאינה נספרת במניין יח"ד), על בסיס פרוגרמה מאושרת במשרד החקלאות לצורך מימוש מירבי של 500 יח"ד במושב (תוך ביטול 20 מגרשי מגורים א'). תוספת הנחלות נעשית בצמידות לנחלות המאושרות: בדרום המושב ובחלקו הצפון-מזרחי. כמו כן, תכנית זו מוסיפה ומסדירה את ייעודי הקרקע והשימושים במגרשים הציבוריים לצד תוספת דרכים, שבילים ושצ"פים בהתאם למצב הקיים בשטח ולצרכי היישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת נחלות במושב בני נצרים

651-1091966

מספר התכנית

1,429.740 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סוג התכנית

סיווג 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 נגב מערבי

קואורדינאטה X 134964

קואורדינאטה Y 560990

מושב בני נצרים - מוא"ז אשכול

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: בני נצרים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מושב בני נצרים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39233	מוסדר	חלק	2-97	98
39235	מוסדר	חלק	2-69	
39232	מוסדר	כל הגוש	2-116	
39234	מוסדר	כל הגוש	2-108	
39236	מוסדר	כל הגוש	2-53	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
26/12/2022		2374	11000	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 651- 0928192. הוראות תכנית 651-0928192 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>651-0928192</u>
12/12/2006		875	5604	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 1/480/02/7	החלפה	<u>1 /480 /02 /7</u>
22/05/2014		5725	6807	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 4/480/03/7	החלפה	<u>4 /480 /03 /7</u>
11/07/2019		12729	8336	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 651-0558163	החלפה	<u>651-0558163</u>

הערה לטבלה:

תח/95

תח/97

תח/51

תח/163



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון פליישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון פליישר		1	1: 2250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	19: 37 25/12/2023	רון פליישר	04/12/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת תאי שטח בתכנית	15: 41 15/06/2023	רון פליישר	15/06/2023	3		רקע	טבלת שטחים
לא	סקר גיאולוגיה וסיכונים סיסמיים	14: 12 16/05/2023	יונתן אלפסי	16/05/2023	31		רקע	סקר סייסימי
לא	סקר עצים בוגרים	10: 10 21/12/2023	עמית רידר	10/12/2023	2	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	10: 11 21/12/2023	עמית רידר	10/12/2023	59		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי ופיתוח - 1	08: 20 02/11/2023	גד ברקאי	01/11/2023	1	1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - 2	10: 41 10/08/2023	גד ברקאי	08/08/2023	1	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - 3	10: 42 10/08/2023	גד ברקאי	08/08/2023	1	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - 4	10: 42 10/08/2023	גד ברקאי	08/08/2023	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	17: 15 15/08/2023	ואדים פסחוב	01/02/2023	6		רקע	מים
לא	נספח מים וביוב	13: 42 24/07/2023	ואדים פסחוב	24/07/2023	1	1: 1250	רקע	מים
לא	נספח הידרולוגיה וניקוז	11: 38 25/07/2023	אלעזר במברגר	25/07/2023	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	10: 24 14/08/2022	אלעזר במברגר	08/08/2022	27		רקע	ניקוז
לא	נספח תנועה	13: 57 24/07/2023	יורי בורוכוב	11/06/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תיאום תשתיות	13: 59 24/07/2023	יורי בורוכוב	11/06/2023	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח חשמל	13: 36 24/07/2023	מוטי פוגל	24/07/2023	1	1: 2500	רקע	חשמל

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)		בני נצרים - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	בני נצרים			08-9922192		mazkirbn@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשי החתימה: ידידיה הוכמן, יוני טובול, ארז צברי, כתובת: מושב בני נצרים.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רון פליישר		רון פליישר וגולן הדרי אדריכלים	תל אביב-יפו	השוק	31	03-6814285		Golan@ronfleisher.co.il
	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית		077-4518726		office@kav-medida.co.il
	יועץ	גד ברקאי	85952	ברקאי אדריכלות נוף	נס ציונה	התאנה		08-6326673		office@barkaynof.co.il
	יועץ	מוטי פוגל	17981	אפ.אמ.הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6284940	08-6209475	office@fm-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	יונתן אלפסי		גיא - פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי		02-6789358		yonatan@geo- prospect.com
	יועץ	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-6356858	03-5340854	office@hydr- omodul.co.il
	יועץ	יורי בורוכוב	81245	יורוברידיג' הנדסה בע"מ	נווה אילן	(1)		077-5503115	077-5503971	office@ebrid- ge-eng.com
	יועץ	ואדים פסחוב	81334	מ.ב.ת. מהנדסים יועצים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן		072-2409551		office- mbt@012.net. il
	יועץ	עמית רידר		אופק עצים וחקלאות	יתד	(2)				ofek.rto@gm- ail.com

(1) כתובת: קריית התקשורת.

(2) כתובת: יתד, הארזים 18.



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 28



משרד תכנון ופיקוח
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

תוספת נחלות, תוספת שטח למבני ציבור והסדרת שימושי הקרקע במגרשים הציבוריים הקיימים במושב בני נצרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב' בשוב כפרי ומשטח נוף פתוח למגורים ב' בשוב כפרי, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת ושבילים.
- ב. קביעת השימושים והתכליות המותרות.
- ג. קביעת זכויות ומגבלות בנייה לרבות: שטחים, גבהים, תכסית וקווי בניין.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח, הסדרי תנועה וחנייה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לפיצול מגרש מגורים במחלקת מגורים בנחלה.
- ז. סך יחידות הדיור המאושרות ב'שוב 440 יח"ד. תכנית זו מציעה תוספת של 60 יח"ד על פי לוח 2 לתמ"א 35.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1083 - 1081 ,1077 - 1041
מסחר	376
מתקנים הנדסיים	370
מבנים ומוסדות ציבור	1353A, 1353B, 1353C, 371A, 373, 374A, 377A, 379A, 381, 382, ,1351 ,1350 383A, 386A, 390, 391, 400
אירוח כפרי	389A, 389B
שטחים פתוחים	434 - 429 ,407
קרקע חקלאית	435
שטח ציבורי פתוח	408 ,397 ,326 ,321 ,1735 ,1594 ,15
ספורט ונופש	392A, 392B
דרך מאושרת	410
דרך מוצעת	411
דרך משולבת	424 ,423 ,1604 - 1601
שביל	4722 ,4721 ,1516 - 1513
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	112 - 101
מסחר ותעסוקה	388

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	411
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	383A
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	410
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	112 - 109
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1353A, 379A, 381, ,1351 ,1350 382, 383A, 386A, 390, 391
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	388
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	432 ,430
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	411
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	112
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1071 - 1065
דרך /מסילה לביטול	שביל	4721 ,1513
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	434 ,431 ,429

3.2 טבלת שטחים

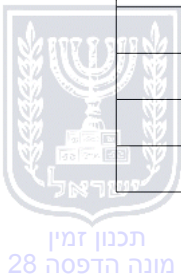
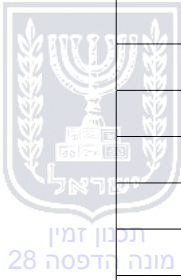
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	36,858.85	2.58
אזור מלונאות ונופש	15,413.99	1.08

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר ותעסוקה	5,941.69	0.42
אזור ספורט ונופש	11,651.02	0.82
דרך מאושרת	18,674	1.31
דרך מוצעת	99,138	6.93
דרך משולבת	22,290	1.56
מבנים ומוסדות ציבור לדת	8,610	0.60
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	22,534	1.58
מגורים א'	195,780	13.69
מגורים א' 3	12,090	0.85
מגורים בישוב כפרי	176,260	12.33
מתקן הנדסי	1,850	0.13
שביל	57,923	4.05
שטח לבנייני ציבור	24,436	1.71
שטח נוף פתוח	675,720	47.26
שטח ציבורי פתוח	44,570	3.12
סה"כ	1,429,740.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	15,413.99	1.08
דרך מאושרת	3,849.43	0.27
דרך מוצעת	7,494.22	0.52
דרך משולבת	13,214.26	0.92
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,073,785.56	75.10
מבנים ומוסדות ציבור	147,859.24	10.34
מגורים בישוב כפרי	71,196.34	4.98
מסחר	897.77	0.06
מסחר ותעסוקה	5,685.71	0.40
מתקנים הנדסיים	1,600.01	0.11
ספורט ונופש	11,651.02	0.81
קרקע חקלאית	5,319.75	0.37
שביל	28,741.64	2.01
שטח ציבורי פתוח	5,174.02	0.36
שטחים פתוחים	37,857.59	2.65
סה"כ	1,429,740.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. פעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית מס' 651-0928192</p> <p>ג. מבני עזר לשימושים חקלאיים כגון סככות לרכב חקלאי, מתקני קירור, מבני אחסנה וכיו"ב.</p> <p>ד. מבנים למטרות שירות כגון מחסן, חניה מקורה, מרתף וכד'</p> <p>ה. בריכת שחיה</p> <p>ו. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות</p> <p>ז. גינון, נטיעות, ניקוז, השחיית מי נגר וחילחולם</p> <p>ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מגורים: בכל חלקת מגורים בנחלה יותרו 2 יח"ד ויחידת הורים קטנה. היחידה תבנה בצמוד לאחת מיח"ד העיקריות בנחלה.</p> <p>2. מבנים למטרת שירות:</p> <p>א. מחסנים ביתיים יותרו כחלק מהמגורים או בנפרד. המחסן ישתלב בצורה אדריכלית נאותה. ניקוז המחסן במבנה נפרד יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>ב. מרתף: תותר הקמת מרתף תת קרקעי וכניסה נפרדת למרתף. קומת המרתף תשמש לשטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה, כל שימוש שאינו תואם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. חנייה: תותר הקמת חנייה בתחום המגרש בלבד. חניות מקורות בהתאם לתקן חניה ארצהיתקף בעת הוצאת היתר הבנייה בתנאי שהגובה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קידמי וצדדי 0.0. ניקוז גג החנייה יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>3. תותר פעילות שאינה חקלאית בהתאם להוראות תכנית מס' 651-0928192: פעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקות א' במושבי מועצה אזורית אשכול. מבנים המשמשים לפעילות הפל"ח יוקמו אך ורק בהתאמה להוראות תוכנית הפל"ח המועצתית 651-0928192.</p> <p>4. בריכת שחיה:</p> <p>א. תותר הקמת בריכה מקורה בתחום קווי הבניין בלבד.</p> <p>ב. תותר הקמת בריכה לא מקורה במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית/מרחבית לעניין מיקום בריכות שחיה במגרשים פרטיים.</p> <p>ג. בריכת שחיה תוקם בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בריכת שחיה תיועד לשימוש פרטי בלבד - יאסרו שימושים ציבוריים ומסחריים. - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורי באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימוע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. <p>5. מגורים לעובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <p>א. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>ב. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>ג. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ד. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>ה. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p>



4.1

מגורים בישוב כפרי

- ו. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.
- ז. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוננו משטח הנחלה.
- ח. מבנה המגורים יעמוד בתקנות למגורי עובדים זמניים.
- ט. מגורי העובדים יחברו למערכות המים והביוב המרכזיות של היישוב.
- י. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.
6. קווי בניין: מבנים קיימים אשר נבנו כדין, החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. כל תוספת בניה חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
7. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ב

חלוקה לתאי שטח

פיצול מגרש מגורים מנחלה:

- א. ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיו בגודל מקסימאלי כפי שייקבע בתכנית ובהתאם להחלטות מוסד התכנון ונוהלי הרשות ויותר בהם שימושים למגורים בלבד.
- זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.
- ב. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או הזכות למעבר תהיה ברוחב של 4 מטרים ובמקרים מיוחדים על פי אישור הועדה המקומית ברוחב של 3 מטרים. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין. תאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.
- ג. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.
- ד. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.
- ה. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.
- ו. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.
- ז. הוראות בינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".
- ח. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.
- ט. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. בהינתן מצב בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית קו הבניין האחורי יהיה כמסומן בתשריט.
- י. היה והמגרש המפוצל כולל בית מגורים קיים יותאמו קווי הבניין החדשים בהתאם לבניה הקיימת. היה ותא השטח פונה לכביש, 5 מ' לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט.
- יא. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז והביוב. בנספח

<p align="center">מגורים בישוב כפרי</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>	
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p>א. מיועד למבנים ומוסדות חינוך, תרבות, דת וקהילה כגון: בית ספר, מועדון, ספרייה, מרפאה, גני ילדים, מעונות יום, ישיבה תיכונית וגבוהה, מדרשה, מכללה, אולפנא, בית כנסת, מקווה, אולמות התכנסות וכד'.</p> <p>ב. כחלק מהמוסד החינוכי יותרו: חדר אוכל לרבות מטבח, חדרי פנימיה, מעונות לתלמידים וסגל, חדרי אברכים, אכסניית נוער, מעונות המשרתים את המוסד החינוכי וכד'.</p> <p>ג. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות.</p> <p>ד. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.</p> <p>ו. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ז. מיגון ומרכיבי בטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ח. ייצור ואגירת אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p> <p>ט. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בכל תא שטח תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה יקבע בהתאם לנתיב הגישה מהדרך הציבורית הסמוכה.</p> <p>ג. יותרו מספר כניסות למבנה, במפלסים שונים ו/או באותו המפלס וכן תתאפשר כניסה נפרדת לשימושים השונים.</p> <p>ד. כל גדרות הבניינים והקירות התומכים במגרש, בין בפנים המגרש ובין בגבול המגרש לא יעלו על גובה 2 מ' ממפלס החצר ויבנו ע"פ מפרט עיצובי שיהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ה. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. לא יותרו גדרות פלסטיק, רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר.</p> <p>ו. בניית חדר שנאים תיעשה בתיאום עם הח"י.</p> <p>ז. קווי הבינוי הינם בהתאם לתשריט מצב מוצע ובהתאם לבנייה קיימת בפועל. יותרו סככות, מצללות, חניות ומחסנים עד לקו בניין 0.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.3.1</p>
<p>א. מיועד לשילוב שימושי מסחר ותעסוקה לרבות: מסחר, שירותי אוכל ומשקה, שירותי תיירות, משרדים פרטיים ו/או ציבוריים, מרפאות, קליניקה, סטודיו וכיוצ"ב.</p> <p>ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות.</p> <p>ג. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול,</p>	

<p>מסחר ותעסוקה</p> <p>מצללות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.</p> <p>ה. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ו. ייצור אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1</p> <p>ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	<p>4.3</p>
<p>הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה יקבע בהתאם לנתיב הגישה מהדרך הציבורית הסמוכה.</p> <p>ג. יותרו מספר כניסות למבנה, במפלסים שונים ו/או באותו המפלס וכן תתאפשר כניסה נפרדת לשימושים השונים.</p> <p>ד. כל גדרות הבניינים והקירות התומכים במגרש, בין בפנים המגרש ובין בגבול המגרש לא יעלו על גובה 2 מ' ממפלס החצר ויבנו ע"פ מפרט עיצובי שיהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ה. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. לא יותרו גדרות פלסטיק, רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר.</p> <p>ו. בעסקי מזון:</p> <p>1. תחויב הרחקת אדים תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה במבנה.</p> <p>2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון</p> <p>3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירי שירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>4. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת-קרקעית, על החצר התפעולית להיות נגישה לכניסת ביוביט לצורך שאיבת מפרידים מעת לעת, על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום שפכים ביציאה מהמפריד.</p> <p>ז. איכות סביבה: לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים, בכפוף לתאום עם היחידה הסביבתית/ רשות סביבתית מוסמכת.</p>	<p>4.3.2</p>
<p>מסחר</p> <p>4.4</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>א. מיועד לשילוב שימושי מסחר לרבות: מסחר, שירותי אוכל ומשקה, מכולת וכיוצ"ב.</p> <p>ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות.</p> <p>ג. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.</p> <p>ה. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>	<p>4.4.1</p>

4.4	מסחר
	<p>ו. ייצור אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1 ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים. ב. מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה יקבע בהתאם לנתיב הגישה מהדרך הציבורית הסמוכה. ג. יותרו מספר כניסות למבנה, במפלסים שונים ו/או באותו המפלס וכן תתאפשר כניסה נפרדת לשימושים השונים. ד. כל גדרות הבניינים והקירות התומכים במגרש, בין בפנים המגרש ובין בגבול המגרש לא יעלו על גובה 2 מ' ממפלס החצר ויבנו ע"פ מפרט עיצובי שיהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח. ה. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. לא יותרו גדרות פלסטיק, רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר. ו. בעסקי מזון: 1. תחויב הרחקת אדים תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה במבנה. 2. יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון 3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטרית (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירי שירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. 4. בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת-קרקעית, על החצר התפעולית להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת מפרידים מעת לעת, על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום שפכים ביציאה מהמפריד. ז. איכות סביבה: לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים, בכפוף לתאום עם היחידה הסביבתית/ רשות סביבתית מוסמכת.</p>
4.5	אירוח כפרי
4.5.1	שימושים
	<p>א. מבנים לאירוח בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתרי בניה. ב. מבנים לשירות מטיילים ומבקרים, מבני הדרכה וכיו"ב, לרבות שירותים, מזנון ומחסות ביטחוניים. ג. אוהל אירוח בסגנון בדואי וכל המתקנים המשרתים אותו. ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות. ה. מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, כגון זמין מונה הדפסה 28 סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב. ז. עבודות ניקוז השטח, אמצעים להשהיה וחלחול מי נגר. ח. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>

	4.5
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה יקבע בהתאם לנתיב הגישה מהדרך הציבורית הסמוכה.</p> <p>ג. יותרו מספר כניסות למבנה, במפלסים שונים ו/או באותו המפלס וכן תתאפשר כניסה נפרדת לשימושים השונים.</p> <p>ד. כל גדרות הבניינים והקירות התומכים במגרש, בין בפנים המגרש ובין בגבול המגרש לא יעלו על גובה 2 מ' ממפלס החצר ויבנו ע"פ מפרט עיצובי שיהווה חלק מתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ה. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. לא יותרו גדרות פלסטיק, רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר.</p> <p>ו. הבינוי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות</p> <p>ז. בניית חדר שנאים תיעשה בתיאום עם הח"י.</p> <p>ח. יעשה שימוש בצמחייה תואמת אקלים וחוסכת מים וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית, בהתאם למסמך העמדה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ט. תכנית הבינוי תתואם עם משרד התיירות ותיבנה בהתאם להנחיות המשרד התקפות בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>י. מבנים רטובים, כגון שירותים, מטבח, מקלחות, יבנו מבניה קשיחה בלבד.</p>	א
	4.6
	ספורט ונופש
	שימושים
<p>א. מיועד להקמה ופיתוח של מתקני ספורט, מבני ספורט ומגרשי משחקים. יותרו שירותי אוכל ומשקה, גינון, חניות ומתקני תשתית הדרושים לפעילות באזור.</p> <p>ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, שטחי חנייה, דרכי גישה ושירות.</p> <p>ג. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.</p> <p>ה. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השעיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ו. ייצור אנרגיה בשיטות מתחדשות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1</p> <p>ז. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	4.6.1
	4.6.2
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים.</p> <p>ב. מפלס הכניסה הקובעת לכל מבנה יקבע בהתאם לנתיב הגישה מהדרך הציבורית הסמוכה.</p> <p>ג. יותרו מספר כניסות למבנה, במפלסים שונים ו/או באותו המפלס וכן תתאפשר כניסה נפרדת לשימושים השונים.</p> <p>ד. בניית חדר שנאים תיעשה בתיאום עם הח"י.</p>	א
	4.7
	דרך מאושרת
	שימושים
	4.7.1



<p>4.7 דרך מאושרת</p> <p>א. דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה.</p> <p>ב. מיגון ומרכיבי בטחון, לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'.</p> <p>2. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך.</p> <p>3. התכנון ישמור על מערכת הניקוז הקיימת, ככל הניתן, ברצועת הגינון המלווה את הדרכים.</p>	<p>4.7.2</p>
<p>4.8 דרך מוצעת</p> <p>4.8.1 שימושים</p> <p>א. דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חנייה לרכב, מתקנים לתאורה.</p> <p>ב. מיגון ומרכיבי בטחון, לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: תאורה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	<p>4.8</p>
<p>4.8.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'.</p> <p>2. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך.</p>	<p>4.8.2</p>
<p>4.9 דרך משולבת</p> <p>4.9.1 שימושים</p> <p>מיועד לשימוש של כלי רכב יחד עם הולכי רגל. תותר הקמת תשתיות כגון קווי ביוב ותיעול, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.</p>	<p>4.9</p>
<p>4.9.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחבן והתוויתן יהיה בהתאם למסומן בתשריט. בתחום הדרכים יותר פיתוח נופי של שולי</p>	<p>4.9.2</p>



<p>4.9</p>	<p>דרך משולבת</p> <p>הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'. 2. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך.</p>
<p>4.10</p>	<p>שביל</p>
<p>4.10.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי גישה ושירות. ב. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם. ד. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. ה. מיגון ומרכיבי בטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, מחסומים, עמדות ומבני שמירה וכיו"ב. ו. מתקנים כגון: ספסלים, מתקני תאורה, מי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, מקלטים ציבוריים, מיגון ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>
<p>4.10.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחבם והתוויתם יהיו בהתאם למסומן בתשריט. בתחום השבילים יותר פיתוח נופי של שולי הדרך, חניה, מדרכות, תשתיות תת קרקעיות, תאורה, שילוט ותמרור, גשרונים ומעברים לניקוז נגר וכד'. 2. תיאסר כל בנייה בתחום השביל.</p>
<p>4.11</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.11.1</p>	<p>שימושים</p> <p>נטיעות וגינות, שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, מתקני משחק, מצללות, מתקני תאורה, ריהוט גן וכיוצ"ב, מעבר תשתיות תת-קרקעיות ועל קרקעיות. תותר הקמת חדר שנאים. בנוסף תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>
<p>4.11.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. נטיעת עצים, סוגם וכמותם תקבע לפי מסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. ב. פינות ישיבה ואזורים המיועדים להתכנסות ולפעילות יהיו מוצלים באופן מלא ורציף באמצעות עצים ו/או מצללות. ג. בממשק בין השצ"פ לרחוב הסמוך ישולבו עצי צל שיגבנו את הרחוב בצל רציף ואיכותי. ד. בניית חדר שנאים תיעשה בתיאום עם חח"י.</p>
<p>4.12</p>	<p>שטחים פתוחים</p>
<p>4.12.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ונטיעות, חקלאות קהילתית, מתקני משחקים, פינות ישיבה, סככות צל קלות ומצללות</p>



<p>4.12 שטחים פתוחים</p> <p>(פרגולות), רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים. ב. שבילים, מדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים ולרכב תפעולי. ג. מתקנים כגון: ספסלים, פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקני מי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם. ה. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	<p>4.12</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר גישה להולכי רגל לנחלות ומגרשים צמודים לתא השטח ב. תותר חלוקת תאי השטח לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.</p>	<p>א</p>
<p>4.13 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.13</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.13.1</p>
<p>מתקנים הנדסיים וטכניים תת-קרקעיים ועל-קרקעיים כגון: חדר חשמל, שנאים, מתקני מים, תקשורת וכד'. בנוסף תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יינתן פתרון מסתור למערכות חיצוניות כגון מערכות סולריות, מערכות מיזוג וכד'. ב. מוצאי מערך התשתיות: פילטרים, מוני מים ומתקני תשתיות אחרים ישולבו בתכנון החזיתות והמתחם בשלב הוצאת היתר בנייה בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. ג. גידור המתקנים אשר חיוני לגדרם ייעשה בסגנון אחיד לכל המתחם.</p>	<p>א</p>
<p>4.14 קרקע חקלאית</p>	<p>4.14</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>א. גידולים חקלאיים, מטעים, ניקוז, דרכים לשימוש העיקרי של המגרש וכד'. ב. תשתיות תת ועל קרקעיות. ג. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא תותר הקמת מבני רפת, לולים ודירים. ב. מבנים חקלאיים יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. לא יותרו שימוש ואחסנה של חומרים מסוכנים, למעט חומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות החקלאית של חלקת המשק. אחסנת אחסנה ושימוש בחומרי הדברה לשימושים חקלאיים תיעשה על פי כל דין. 4. מבנים קשיחים ירוכזו וימוקמו, ככל הניתן, בצמוד לדרכים. 5. תיאסר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי. 6. כל שימוש אחר מהמצויין לעיל יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>א</p>
<p>4.15 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p>4.15</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.15.1</p>
<p>כל התכליות, השימושים, יעודי הקרקע, גבולות המגרשים ומספריהם, הוראות, זכויות ומגבלות</p>	



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.15
הבניה יהיו בהתאם לקבוע בתכניות: 1/480/02/7 ו-4/480/03/7	
הוראות	4.15.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9	(2) 3	35	830	300	0	(1) 78	452	1700	- 1041 ,1077 - 1081 1083	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	5	(4)	35	550	50	0	0	500	1700	- 1041 ,1077 - 1081 1083	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	6	(4)	50	9000	0	0	1500	7500	1351		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	6	(4)	50	770	0	0	70	700	1353A, 1353B, 1353C	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	6	(4)	50	2200	200	0	0	2000	373		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	6	(4)	50	1100	0	0	100	1000	377A, 379A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	(4)	40	2600	500	0	0	2100	381		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	2	10	(5)	50	6000	0	0	500	5500	400		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	12	(4)	40	2700	500	0	0	2200	382		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	1	6	(4)	50	1100	0	0	100	1000	386A, 383A, 371A, 374A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	(3)	0	3	15	(4)	50	4000	0	0	800	3200	1350		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	(3)	0	2	10	(4)	50	810	0	0	110	700	376		מסחר	מסחר		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	12	(4)	35	4000	1000	0	0	3000	388	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	12	(4)	35	3750	500	0	0	3250	389A, 389B	אירוח כפרי	אירוח כפרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1	12	(4)	35	6000	1000	0	0	5000	392A, 392B	ספורט ונופש	ספורט ונופש			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9	(4)	35	9500	1500	0	0	8000	390	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9	(4)	35	10500	1500	0	0	9000	391	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	3	1	1	6	(4)	85	750	0	50	0	700	370	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. במגרשים של יעוד קרקע "מגורים בישוב כפרי" יותר ניווד זכויות בנייה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בלבד- משטח עיקרי לשטח עיקרי ומשירות לשירות.
- ב. שטחה המירבי של יח"ד הורים יהיה 55 מ"ר.
- ג. פירוט שטחי השירות לכל נחלה: 30 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד ו-12 מ"ר מחסן לכל יח"ד.
- ד. קו הבניין למחסנים יהיה 0 בכל הכיוונים.
- ה. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד לחניות מקורות, ממדי"ם ומחסנים.
- (2) עבור 2 יחידות דיור ויחידת הורים (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר שתיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 180 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) ל"ר.

(5) יותרו עד 50 יחידות מגורים בגודל של עד 60 מ"ר עבור השימוש העיקרי של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח שטח בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית עדכנית כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך.
1. תכנית בינוי ופיתוח שטח תקבע הוראות בדבר תחומים המיועדים לבניה וגבולותיהם, שבילים ודרכי גישה, דרכים, חניות, שטחים פתוחים ציבוריים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
2. התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מבנה בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרכים והתשתיות. מהנדס הוועדה רשאי לאשר, לפי שיקול דעתו, סטייה של עד 0.5 מ' בגובה מפלסי הרצפה המסומנים בתכנית הבינוי.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הנחיות לתכנון המבנים והפיתוח לרבות סוג הגגות, שיפועי הגגות, גוונים, חומרי גמר ומאפיינים אדריכליים אחרים, וכן לתכנון הפיתוח לרבות קירות תומכים, גדרות, מסלעות, טיפול במתקנים ותשתיות, מצללות, מיגון ומרכיבי ביטחון, גינון, ניקוז וכדו'.
4. הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי כל דין. הנחיות מרחביות, ככל שייקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.
- ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
- התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז בישוב, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכו'.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה לכל תא השטח הציבורי.
- ג. הגשת תכנית ניקוז מפורטת למגרש כולו, בקנה מידה 1:100. תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת פתרון הניקוז של המגרש ושילובו במערכת הניקוז הראשית תוך הבטחת ניקוז תקין, הפניית הנגר למוצאי ניקוז מוסדרים וצמצום כמות הנגר היוצא משטח המגרש.
- ד. תנאי בהליך רישוי יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבנין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ה. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
- ו. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ז. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ח. תנאי בהליך רישוי עבור דרכים וכבישים הינו יועץ קרקע. היועץ יקבע בתכנון המפורט את

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>שיפוע המדרונות, את אופן הידוק הקרקע וייצוב המדרון באופן שיימנע את סחיפתם והתמוטטותם.</p> <p>ט. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי כל דין.</p> <p>י.בבנייה חדשה תנאי בהליך רישוי יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>יא. תנאי בהליך רישוי להוצאת היתר בניה ליח"ד נוספת ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" יהיה הצגת תכנית העמדה ופיתוח לתא השטח בקני"מ 1:250. בתכנית תוצג גישה ישירה לדרך ושני מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בנייה ביעודי הקרקע הציבוריים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>א. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:</p> <p>1. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.</p> <p>2. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.</p> <p>3. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>4. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ג. תנאי בהליך רישוי למבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ד. תנאי בהליך רישוי בניה יהיה קבלת התייחסות יחידה סביבתית נגב מערבי.</p> <p>ה. תנאי לכריתת או העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 בחוק לפי הוראות כל דין. תותר נטיעת עצים ושיחים מותאמים אקלימית ושאינם מוגדרים כמינים פולשים.</p> <p>ו. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום התאורה הציבורית מול רט"ג.</p> <p>ז. תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p>	



תשתיות	6.3
<p>א. כל המבנים ותשתית הביוב בשטח התכנית יחוברו למערכת הביוב האזורית המובילה למט"ש חולית ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>ב. יוצג פתרון הסתרה למערכות שיאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מקורות:</p> <p>1. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי "מקורות" (5 מ' מציר הקו לכל כיוון) ללא בניה, דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושר מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מ' מגדר מתקן של חב' "מקורות". דרך גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר.</p>	



חשמל	6.4
<p>א. תנאי בהליך הרישוי יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	

6.4

חשמל

- חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך ויהו חלק אינטגרלי מהמבנה המוצע. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. מיקומן הסופי של תחנות ההשנאה בייעודים בהם הותר השימוש ייקבע בהליך הרישוי.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות על פי כל דין, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

6.5

ניקוז

- ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז במושב.
- יש להבטיח כי מערכת הניקוז הראשית שמקבלת את הנגר מהמגרש- תקינה, ולהבטיח כי הפניית נגר לא תגרום לנזקים בשטחי היישוב.
- במורד כבישים ללא מוצא, בנקודות הנמוכות בשולי היישוב, יש להשאיר פתח באבן השפה עבור יציאת מי נגר לשטח הפתוח.
- דרכים ושבילים הממוקמים נמוך מסביבתם, בתחום התכנית, ישמשו גם להזרמת מי נגר עילי וניקוז.
- לפחות 15% משטח המגרשים הבנויים יהיה שטח פתוח מגונן או על פי הוראות כל דין.
- 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.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגונן במגרש, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- בתחום המגרשים יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים כדוגמת דק מעץ.
- עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יופנו לשולי המושב בעזרת שיפועי הכבישים.
- יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
- לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה

<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. ב. במקרים בהם קיים מספר טווח יש לתאם את מספר הטווח עם רשות התימורר המקומית. ג. חניות במגרשי ציבור יתוכננו בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, במקרה הצורך, ובהסכמת רשות התימורר המקומית, ניתן לתכנן חניות למגרש ציבורי לאורך הרחוב, ללא פגיעה במאזן החניות הכללי.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 איכות הסביבה</p> <p>פסולת:</p> <p>מרכזי איסוף פסולת ומיחזור:</p> <p>1) בצמוד לבתים יוצבו מיכלי איסוף לאשפה ביתית ולמחזור על פי הסדרי המחזור ברשות לעת הוצאת היתר בניה. 2) בכל אשכול בתים יוקם משטח להצבת עגלת איסוף גזם גינתי. 3) יוקם מרכז איסוף מחזור שכונתי ובו יוצבו מיכלים ומתקנים ע"פ הסדרי המחזור ברשות לעת הוצאת היתר בניה. 4) כל מיכל אצירה או משטח ייעודי ישולט באופן ברור ובולט. 5) בשלב היתרי הבניה, ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>מערך איסוף אשפה:</p> <p>1) מתקנים לאצירת פסולת בת-מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל. 2) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה. 3) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף. 4) הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפוננו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצורך פינוי ומחזור על פי הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>פינוי פסולת חקלאית:</p> <p>1) הגזם החקלאי יפונה לאתר טיפול מאושר ומוסדר על פי כל כדין, עליו תורה מ.א. אשכול.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים</p>	<p>6.9</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

שמירה על עצים בוגרים

הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו על פי הוראות כל דין.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בהתאם להוראות פקיד היערות.

3. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ בנפח שיבטיח גדילת עצים בוגרים ויכלול פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.

4. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

5. 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.

6. 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.

7. מגרשי חנייה: במגרשי חנייה פתוחים וברחבות הציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.9	שמירה על עצים בוגרים
<p>עצים:</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחננו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>8. 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% ממכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור); יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.10	סביבה ונוף
<p>א. פגיעה בערכי טבע מוגנים טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>ב. מרכיבי מערכת הביטחון - למניעת פגיעה בערכי טבע מוגנים, מרכיבי מערכת הביטחון יתואמו עם רט"ג.</p> <p>ג. מחנה קבלן ושטחי התארגנות: למניעת פגיעה בערכי טבע מוגנים, מחנה קבלן ושטחי התארגנות יתואמו עם רט"ג.</p> <p>ד. גינון ונטיעות יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.11	איכות הסביבה
<p>קרינה אלקטרומגנטית:</p> <p>יחולו היתרי הסוג המוצע ומרחקי הבטיחות הנדרשים לכל מתקן קורן.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28