

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0454967

מושב שקף

מחוז

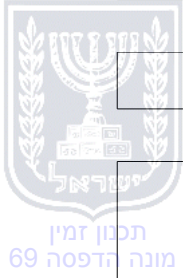
דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מושב שקף הינו מושב עובדים במועצה האזורית לכיש, הוקם בשנת 1981, וממוקם מדרום מזרח לקריית גת וממזרח לחברון. כיום חיים במושב כ- 400 נפש, בכ- 80 בתי אב. במושב 80 נחלות בהן מתאפשרת בנייתן של 160 יח"ד. למושב קיימת הרחבה מאושרת, של 114 יח"ד, משנת 2009 אשר לא ממומשת בפועל. סך הכל 274 יח"ד מאושרות.

תכנית 4/222/03/6 איפשרה שיכון זמני למפוני גוש קטיף ושינתה ייעוד 'מבנה משק' לימגורים זמניים. לאחר מעבר מפוני גוש קטיף למגורי קבע, המושב מבקש להשאיר את ייעוד המגורים ולתכננו כהרחבה למושב.

תכנית זו, מטרתה:

1. הסדרת הנחלות המאושרות ובתוך כך הגדלתן עד לשטח של 2.5 ד', הוספת יח"ד (שלישית) והגדלת זכויות הבניה בהתאם.
2. ביטול 58 תאי שטח בייעוד מגורים א' מתוכנית מאושרת.
3. תוספת 51 תאי שטח למגורים א' (שינוי ייעוד מתא שטח למגורים זמניים לתאי שטח למגורים א').
4. הוספת 30 תאי שטח בייעוד מגורים א'.
5. הסדרת מיקום בית העלמין, בהתאם לקיים.
6. הסדרת שימושים ויעודים במרכז המושב ע"י הוספת יעודים כגון: תיירות, מסחר ותעסוקה.
7. קביעת מיקום מתקנים הנדסיים כדוגמאת חדרי טרפו, מט"ש ותחנות שאיבה.

חישוב יח"ד בתכנית זו לפי תמ"א 35 :

80 נחלות בהן תותר הקמת 160 יח"ד (יח"ד שלישית לא נספרת לפי תמ"א 35) + 137 תאי שטח למגורים א' בהן תותר הקמת 137 יח"ד.

סה"כ יח"ד בתכנית זו: 297 יח"ד, בנוסף, 80 יח"ד נוספות בנחלות הקיימות אשר כאמור אינן נספרות לעניין מכסת יח"ד לפי תמ"א 35, קרי בפועל תהיינה ליישוב 377 יח"ד.

לעניין צורכי הציבור, בהתאם להנחיות הפרוגרמטיות המקובלות להיקף של כ- 300 יח"ד, נדרשים כ- 25 ד'. מושב שקף צורך את כל השירותים הציבוריים (חינוך ופנאי, למעט ביי"ס) במרכז המושב, בו קיימים מס' מוסדות ציבור קטנים כגון גן ילדים, מבנה קהילתי ומגרש ספורט.

בהתאם לכך שטח מבני הציבור, הנופש והספורט הקיימים בישוב מספקים את ההרחבה המתוכננת ואת הגידול המקסימלי של המושב (עפ"י לוח 2 בתמ"א 35).

התכנית מלווה ע"י צוות יועצים מלא ומסדירה את כלל התשתיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) במושב, לטווח המידי ולטווח ארוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מושב שקף	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
634-0454967	מספר התכנית		
974.336 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	לכיש
קואורדינאטה X	194059
קואורדינאטה Y	602437

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: שקף

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שקף			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3122	מוסדר	חלק		12, 38, 118, 124
3123	מוסדר	חלק	29-158	7, 17-18, 23, 28

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 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/1988	758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19 על כל שינויה. הוראות תכנית תמא/19 וכל שינויה, תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19
14/03/2017	4359	7467		פירוט	305 /02 /6
22/08/1985	3245	3240	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 222/03/6	החלפה	222 /03 /6
10/01/1991	1066	3833	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1/222/03/6	החלפה	1 /222 /03 /6
06/07/2009	4703	5973	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3/222/03/6	החלפה	3 /222 /03 /6
26/03/2009	3117	5935	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4/222/03/6	החלפה	4 /222 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-6		יואב אבריאל			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		יואב אבריאל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 08 31/05/2020	יואב אבריאל	31/05/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה למוסדות ציבור	14: 44 24/01/2019	יואב אבריאל	24/01/2019	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר אקולוגי	12: 58 23/01/2020	עודד יפה	28/07/2019	7		רקע	דו"ח סביבה
לא	דוח גיאולוגי וסיכונים סייסמיים	14: 56 09/12/2019	דורון בראון	01/01/2019	30		רקע	סקר סייסמי
לא	טבלת תאי שטח	15: 19 17/02/2020	יואב אבריאל	17/02/2020	24		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח תנועה 1/2	09: 19 24/02/2021	נתן פרי	24/02/2021	2	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה 2/2	09: 19 24/02/2021	נתן פרי	24/02/2021	2	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	11: 07 11/12/2017	מיכאל דינקין	14/06/2017	16		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז - תשריט	09: 22 24/02/2021	מיכאל דינקין	22/02/2021		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח מים וביוב	14: 19 17/12/2019	ענבל אברהם	26/05/2019	15		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב תשריט	10: 33 24/02/2021	ענבל אברהם	24/02/2021		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים - תשריט	10: 32 24/02/2021	ענבל אברהם	24/02/2021		1: 2500	מנחה	מים
לא	בינוי בית עלמין	16: 51 22/01/2020	יואב אבריאל	28/03/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	14: 30 05/01/2020	עודד יפה	03/07/2019	43		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תשריט 1	14: 33 05/01/2020	עודד יפה	03/07/2019	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - תשריט 2	15: 07 24/02/2021	עודד יפה	24/02/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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
	אחר			כפר שיתופי של משקי חירות	שקף	(1)		08-6817039	08-6817333	doronzipi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. לכיש דרום, 79380.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: רח' התקוה 4 באר שבע.

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	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן)	31	08-6699000	08-6698999	y.a.urban.planning@gmail.com
יועץ מים וביוב	מתכנן	ענבל אברהם		ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(2)		04-6778733	153-4-6778733	inbaleng@gmail.com
יועץ ניקוז	מתכנן	מיכאל דינקין	13605233	מיאר 2013 - מיכאל דינקין	בת ים	פרנק אנה (3)		077-9630483		meyareng@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	נתן פרי	37205	נתן פרי הנדסה בע"מ	זכרון יעקב	הנדיב (4)	35	04-6396772	04-6391775	perieng-1@b ezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמאפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
יועץ	יועץ	דורון בראון		גיא-פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי (5)	3 א	02-6789358	02-6781351	Doron@geo- prospect.com
	יועץ	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	רחובות	(6)		08-9365873	08-9363860	shelef- o@inter.net.il

(1) כתובת: שדרות שז"ר 31א, בית השקמה, ב"ש.

(2) כתובת: מסד, 1499000.

(3) כתובת: רח' אנה פרנק 29 דירה 34, בת ים.

(4) כתובת: ת.ד. 462.

(5) כתובת: כתובת אורוגואי 3א, ת.ד. 9313 ירושלים 91092.

(6) כתובת: ת.ד. 2049.



משרד החינוך
מונה הדפסה 69



משרד החינוך
מונה הדפסה 69

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת הבינוי והשימושים הקיימים במושב ולאפשר את הרחבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים ביעוד הקרקע-

א. מ-מגורים זמניים ל-מגורים א', מבני ציבור, שבילים, דרכים ושצ"פ.

ב. מ-מגורים א' ל- שטחים פתוחים, שצ"פ, דרך ומגורים בישוב כפרי.

ג. מ- קרקע חקלאית ל- שצ"פ, שטחים פתוחים, דרך, מתקנים הנדסיים, מבני משק, תיירות ובית קברות.

ד. מ-ספורט ונופש ל- שצ"פ ומגורים בישוב כפרי.

ה. מ-שצ"פ ל- שטחים פתוחים, דרך מוצעת ומשולבת, מתקנים הנדסיים, תעסוקה, תיירות, מגורים בישוב כפרי ומגורים א'.

ו. מ- מבנים ומוסדות ציבור ל- דרך, תיירות, מסחר, חניון, תעסוקה ושצ"פ.

ז. מ- דרך ל- מגורים א', מגורים בישוב כפרי, ספורט ונופש, שטחים פתוחים ושצ"פ

ח. מ- יער נטע אדם קיים ל- מתקנים הנדסיים, דרך, שטחים פתוחים, מבני משק, ספורט ונופש, מגורים א', מגורים בישוב כפרי ושצ"פ.

ט. מ- יער פארק מוצע ל- מגורים א', מגורים בישוב חקלאי, שטחים פתוחים, דרך.

י. מ- אזור מגורים לבעלי מקצוע ל- מגורים א'.

יא. מ-שטח למתקן הנדסי ובית קברות ל- שטחים פתוחים.

2. ביטול ותוספת יח"ד: יח"ד מאושרות טרם תכנית זו 274 יח"ד.

תכנית זו מבטלת 58 תאי שטח ביעוד "מגורים א'" ומוסיפה 81 תאי שטח חדשים ביעוד "מגורים א'".

סה"כ יח"ד בתכנית זו 297 יח"ד. בנוסף, תכנית זו מוסיפה 80 יח"ד בנחלות הקיימות אשר אינן נספרות לעניין

מכסת יחה"ד לפי תמ"א 35, קרי בפועל תהיינה ליישוב 377 יח"ד.

3. הסדרת החלוקה בנחלות הקיימות והגדלתן עד 2.5 ד' לנחלה.

4. הוספת זכויות בניה למגורים, יח' אירוח ויח"ד שלישית בנחלות, ביעוד 'מגורים בישוב כפרי'.

5. הסדרת מיקום 'בית העלמין' וביטול מגרש ביעוד 'מתקנים הנדסיים'.

6. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב, לטובת דרך ביטחון היקפית למושב.

7. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.

8. קביעת הוראות והנחיות לפיצול מגרש מגורים מנחלה.

9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

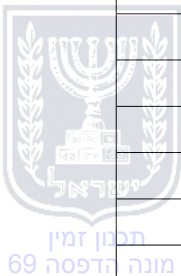
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	436 - 300
מגורים בישוב כפרי	102 - 100, 98 - 69, 57 - 11
תעסוקה	600
מסחר	3000
מתקנים הנדסיים	1104 - 1100
מבני משק	200
מבנים ומוסדות ציבור	801, 800
תיירות	2001, 2000
שטחים פתוחים	756 - 750
קרקע חקלאית	1201, 1200
שטח ציבורי פתוח	712 - 700
ספורט ונופש	1400
יער נטע אדם	902 - 900
יער פארק	951, 950
דרך מאושרת	512 - 500
דרך מוצעת	561 - 550
דרך משולבת	562
שביל	1300
חניון	4000
בית קברות	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	512 - 510, 505, 503 - 501
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	556, 555, 551
דרך / מסילה לביטול	יער נטע אדם	902, 900
דרך / מסילה לביטול	יער פארק	951
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	435, 432, 431, 426, 425, 357 - 351
דרך / מסילה לביטול		436
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	51, 14
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	1102
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	1400
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	704, 703
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	756, 753, 750
דרך / מסילה לביטול	תיירות	2000
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	510 - 506, 501
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	102 - 100, 98 - 69, 57 - 11
זיקת הנאה	דרך מאושרת	510
זיקת הנאה	מבני משק	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	756
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	511, 510, 500
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	556, 552
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער נטע אדם	901, 900
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער פארק	951, 950
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	1100
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1200
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים	753, 752, 750
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעסוקה	600
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	510 - 506
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	417
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים בישוב כפרי	11 - 20, 26 - 31, 34 - 39, 44 - 51, 55 - 57, 69 - 72, 75 - 77, 80 - 95, 100 - 102
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	1300
להריסה	דרך מוצעת	552
להריסה	דרך משולבת	562
להריסה	יער נטע אדם	900
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	800
להריסה	מגורים א'	300 - 313, 315 - 332, 334 - 346, 414, 415, 419
להריסה	מגורים בישוב כפרי	13, 100
להריסה	שטח ציבורי פתוח	710 - 712
להריסה	שטחים פתוחים	750, 754, 755
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	בית קברות	1000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	500 - 512
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	550 - 559, 561
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	562
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	4000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער נטע אדם	900 - 902
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער פארק	950, 951
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	800, 801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	300 - 436
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	11 - 57, 69 - 98, 100 - 102
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר	3000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	1100 - 1104
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	1400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	1200, 1201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	1300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	700 - 712
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	750 - 756
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	2000, 2001



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	600
תחום השפעה	דרך מאושרת	510
תחום השפעה	דרך מוצעת	557
תחום השפעה	יער פארק	950
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	52, 21
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	1104, 1100
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1200
תחום השפעה	שטחים פתוחים	752, 750

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.68	50,297.18	אזור חקלאי
4.17	56,996.9	אזור מגורים א'
11.70	159,967.4	אזור מגורים בישוב חקלאי
6.12	83,739.2	דרך קיימת/מאושרת
0.36	4,941	שטח בית עלמין
12.21	166,949.8	שטח יער פארק מוצע
14.55	199,046.9	שטח יער קיים
2.48	33,919	שטח לבנייני ציבור
29.73	406,665.73	שטח להרחבה לעתיד
2.41	32,890	שטח למבנים זמניים
0.22	3,035	שטח למתקן הנדסי
1.67	22,790	שטח לספורט
0.04	588	שטח מגורים לבעלי מקצוע
10.68	146,017	שטח ציבורי פתוח
100	1,367,843.11	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.21	2,927.65	בית קברות
5.30	72,551.11	דרך מאושרת
1.54	21,074.61	דרך מוצעת
0.04	486.56	דרך משולבת
0.18	2,425.67	חניון
12.43	170,090.01	יער נטע אדם
9.90	135,389.6	יער פארק
1.94	26,475.24	מבני משק
1.93	26,336.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.57	62,480.54	מגורים א'
13.86	189,584.2	מגורים בישוב כפרי
0.09	1,260.95	מסחר
0.17	2,260.51	מתקנים הנדסיים

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.60	8,166.27	ספורט ונופש
30.39	415,700.7	קרקע חקלאית
0.13	1,731.22	שביל
2.86	39,138.69	שטח ציבורי פתוח
12.28	167,988.72	שטחים פתוחים
0.75	10,213.79	תיירות
0.85	11,580.37	תעסוקה
100	1,367,863.11	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים חד משפחתי. תותר הקמת יח"ד אחת בלבד, מרתף, ממ"ד, מחסן, סככת רכב. כחלק מהמבנה יותר שימוש אחד שאינו מגורים כגון: משרד, פעוטון קליניקה פרטית, סדנת אומנויות, שטחו של השימוש הנוסף יחושב במניין השטחים העיקריים ושטחו המרבי יהיה 30 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בתאי שטח 413-358 ייבנו הבתים עם קיר משותף (דו-משפחתי), פרט לבתים חד משפחתיים שייבנו בקוי הבניה לפי התשריט. בשאר תאי השטח למגורים א' - ניתן יהיה לבנות הבתים עם קיר משותף (דו-משפחתי) בכפוף להסכמת השכנים. ב. בתוכנית הפיתוח הכוללת לשכונה יקבעו פרטים מחייבים, המייצרים חזית אחידה לרחוב כולל הגדר הקדמית, הכניסות למגרש, חיבור למערכות מים וגז, מיקום פחי אשפה (כולל פחי המחזור) וכן נטיעת 2 עצים לפחות בחזית המגרש. ג. בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח בה יפורטו מיקום חניות, כניסות, מיקום מבנים, גידור, מצללות, דרכי גישה וצמחיה, גבהי פיתוח במגרש, הכל על גבי תכנית מדידה חתומה בידי מודד מוסמך. ד. הכל בהתאם ובכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים תותר הקמת 3 יח"ד ראשיות למגורים ויחידת הורים, תותר הקמת עד 4 יח' אירוח כפרי, משרד למקצועות חופשיים, מבני משק ומבנים לעיבוד תוצרת חקלאית. יותר מרתף, סככת רכב, מחסן וממ"ד, לכל יח"ד. שימושים אלה יכללו בשטחי השירות. אפשר שיח' האירוח יוקמו כמבנים בודדים או במבנה משותף, בכפוף לתקנים של משרד התיירות. תותר הקמת מבנים לשירות החקלאות כגון בתי אריזה, מחסנים וכד'. לא יותר גידול בע"ח, כענף חקלאי, בתחום המגרש. השימושים המותרים במגרש לא יהוו מטרד רעש, ריח או כל מטרד סביבתי. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יח' הורים תבנה בצמוד ליחידת דיור ראשית, תותר הקמת מחסנים בקו בניין 0, בקו בניין הגובל עם שכן - בכפוף לאישור השכן. הכל בהתאם ובכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה.
ב	בינוי ו/או פיתוח 1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. 2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.

4.2	מגורים ביישוב כפרי
	<p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד "מגורים ביישוב כפרי", והמגרש השני יישאר אף הוא בייעוד "מגורים ביישוב כפרי", יהיה בגודל מקסימלי של 500 מ"ר ובהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>2. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.</p> <p>3. 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.</p> <p>3.1. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>3.2. תאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <p>4. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.</p> <p>6. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>7. הוראות בינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע בייעוד "מגורים ביישוב כפרי".</p> <p>8. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>9. 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.</p> <p>10. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט ייצורף 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. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ד	<p>תנועה הגישה לתאי שטח 100-102 תהיה מדרך מספר 7 .</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : תחום השפעה לא ינתנו היתרים לשימושים רגישים הנמצאים בתחום ההשפעה של 50 מטרים מתחנות הסניקה (תאי שטח 1104+1100) בהתאם לתחום המסומן בתשריט.</p>



4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	<p>ביעוד זה יותר להקים מבנים ליצור חקלאי וגידול בעלי חיים. גידולים חקלאיים, עיבוד תוצרת חקלאית, מחסנים ומבני עזר, משרד בתוך מבנה חקלאי, חדרי קירור, סככות, חדרי מכוונות ומתקני תשתית, מיכל סולר במאצרה, חניות מקורות, גדרות, תשתיות על ותת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים החקלאיים ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. לא תותר אחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למעט דשנים חומרי הדברה הנדרשים לפעילות החקלאית של בעל הנחלה בתחום התכנית.</p> <p>3. לא יותרו שימוש ו/או אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מיכל סולר במאצרה - מיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוכסן בה. כך תובטח מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום מפני פחמימני דלק ושמנים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם.</p>
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	<p>שטחים חקלאיים מעובדים, שטחי מרעה, שטחים טבעיים פתוחים, מבנים לגידול צמחי כגון חממות ובתי רשת, מבני שירות לגידול צמחי כמחסן חקלאי, בתי אריזה, בתי קירור, סככה פתוחה לאחסון תוצרת ו/או ציוד חקלאי, מבנים לגידול בעלי חיים, אתרי מורשת, מתקנים חקלאיים לרבות התשתיות המשרתות אותם, שבילים דרכים ותשתיות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. המבנים החקלאיים ייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>2. לא תותר אחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים למעט דשנים חומרי הדברה הנדרשים לפעילות החקלאית של בעל הנחלה בתחום התכנית.</p> <p>3. לא יותרו שימוש ו/או אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה.</p> <p>4. תותר הקמת בתי צמיחה למעט גידול פטריות, בקרקע חקלאית.</p> <p>5. תנתן עדיפות לריכוז מבנים חקלאיים ומבני עזר חקלאיים במוקדים מוגדרים, ובצמוד למבנים בעלי אופי דומה. יש להמנע ככל האפשר מפזורה מבנים בודדים חדשים בקרקע חקלאית שאינה צמודת דופן.</p>

4.4	קרקע חקלאית
	<p>6. לא תותר פגיעה במבנים ומתקני חקלאות מסורתית/ עתיקה (בורות מים/ גתות/שומרות/בית בד), משוכות אבן וטיפוסי צומח היסטורי.</p> <p>7. תותר פעילות תיירות נופש ופנאי (ללא מבנים) בשטח חקלאי בתנאי שלא תפגע בפעילות החקלאית. כגון: הכשרת שבילים להולכי רגל, מסלולי אופניים, קטיף תוצרת חקלאית, שיחזור שיטות חקלאות עתיקה, לדוגמא: דריכת יין, סחיטת שמן וכדומה, פעילות הסברתית- חינוכית הכרוכה בלימוד שיטות גידול אורגניות, התנסות בשימור וטיפוח סביבה וכדומה.</p> <p>8. השימושים המותרים לא יהוו מטריד רעש, ריח או כל מטריד סביבתי. גידול בע"ח יהיה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה והוטרירנר הממשלתי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם.</p>
ג	<p>מבנים קיימים</p> <p>תותר הסדרת המבנים הקיימים בתא שטח 1201 לעת אישור התכנית מתוקף זכויות הבניה הניתנות בתכנית זו, היתרים ושימושים חדשים יינתנו לפי תכנית זו.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>לא ינתנו היתרים לשימושים רגישים הנמצאים בתחום ההשפעה של 50 מטרים מתחנות הסניקה (תאי שטח 1104+1100) בהתאם לתחום המסומן בתשריט.</p>
4.5	תעסוקה
4.5.1	<p>שימושים</p>
	<p>בתי מלאכה ומוסכים לכלים חקלאיים, תעשייה קלה בלתי מזהמת, חניות לרכב פריקה וטעינה. כלל השימושים יהיו קשורים במישרין לפעילות החקלאית המקומית. תותר הנחת תשתיות עיליות ותת קרקעיות וחדר טרפו. תותר התקנת מרכיבי בטחון כגון דרך בטחון, תאורת בטחון, וכל הנדרש למיגון היישוב בהתאם להנחיות משרד הבטחון.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הכל בהתאם ובכפוף להנחיות מרחביות שתאשר הועדה המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י</p>



	4.5	תעסוקה
		חברת מקורות וע"ח היזם.
	4.6	מסחר
	4.6.1	שימושים
		יותר מסחר קמעונאי, חנות מכולת, שירותים אישיים ועסקי מזון.
	4.6.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
		- גובה עסקי המזון לא יפחת מ-2.75 מ'. - לא יותרו עסקי מזון במרתפים. - לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. - תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. - יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון. - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. - בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.
	4.7	תיירות
	4.7.1	שימושים
		בתא שטח 2000 - יותרו סדנאות אומנים, מרכז מבקרים, גלריות, שימושי תיירות ונופש שיעמדו בדרישות משרד התיירות (כגון יקב-בוטיק, מגבנה וכד') ומלאכות תיירותיות. תותר הקמת/הפעלת חנות מזכרות, בית אוכל - יותר מסחר בהיקף שלא יעלה על 10% משטחי הבניה המותרים. בתא שטח 2001 -תותר הקמת חניון לילה בסיסי או חניון קמפינג משולב, המאפשר יחידות אירוח קבועות וארעיות, בהתאם לתקנים ודרישות של משרד התיירות.
	4.7.2	הוראות
	א	בינוי ו/או פיתוח
		1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. 2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. 3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם.
	ב	בינוי ו/או פיתוח
		- גובה עסקי מזון לא יפחת מ-2.75 מ'. - לא יותרו עסקי מזון במרתפים.

4.7	תיירות
	<p>- לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>- יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור עסקי המזון.</p> <p>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>- בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p>
4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מבנים לחינוך, תרבות, דת, רווחה, חירום, מחסנים ומשרדי הוועד המקומי. תותר הקמת מצללות, שבילים, תאורה, גינות ותשתיות עליות ותת קרקעיות.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- גובה בית אוכל ו/או מטבח להכנת מזון לא יפחת מ-2.75 מ'.</p> <p>- לא יותרו שטחי הכנת אוכל/ מטבח במרתפים.</p> <p>- לכל שימוש במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>- תחויב הרחקת אדים וריחות מהכנת אוכל באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>- יתוכננו ביתני אשפה סגורים ו/או טמונים עבור בתי אוכל/מטבחים.</p> <p>- לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים להכנת מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>- בכל מבנה בו מתוכננים מטבחים יש להקצות חצר תפעולית, עילית או תת קרקעית, בה יוצבו מפרידי שומן. על חצר תפעולית זו להיות נגישה לכניסת ביובית לצורך שאיבת המפרידים מעת לעת. על כלל מפרידי השומן לכלול נקודות דיגום המאפשרות דיגום השפכים ביציאה מהמפריד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חב' "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם.</p>
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט, בריכת שחיה, בידור ונופש, מתקנים משחקים, מלתחות,



תכנון זמין
הדפסה 69



תכנון זמין
הדפסה 69



תכנון זמין
הדפסה 69

<p>4.9 ספורט ונופש</p>	<p>4.9</p>
<p>מחסני שירות וסככות צל/ מתקני הצללה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>א הוראות בינוי הנחיות לתכנון בריכת שחיה- הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת השתיה. בחיבור מערכת המים של הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או האמצעי אחר שימונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>	<p>א</p>
<p>4.10 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>יותר פיתוח וגינון, תאורה, אלמנטים של פיסול ונוי, מתקני רחוב, מתקני משחקים ומתקני כושר, מצללות ותשתיות על ותת קרקעיות. יותרו עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים מסוגים שונים וכו'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>א הוראות פיתוח פיתוח השטח יעשה על פי תכנון הכולל פרטי גימור בגבול בין המגרשים לשטח פתוח. המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים.</p>	<p>א</p>
<p>4.11 שטחים פתוחים</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>יותר פיתוח וגינון, דרכים פנימיות וחקלאיות. יותרו עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים מסוגים שונים וכו'. לא יותר כל בינוי ביעוד זה. תותר התקנת מרכיבי בטחון כגון דרך בטחון, תאורת בטחון, וכל הנדרש למיגון היישוב בהתאם להנחיות משרד הבטחון. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.11.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: תחום השפעה לא ינתנו היתרים לשימושים רגישים הנמצאים בתחום ההשפעה של 50 מטרים מתחנות הסניקה (תאי שטח 1104+1100) בהתאם לתחום המסומן בתשריט.</p>	<p>א</p>
<p>ב בינוי ו/או פיתוח 1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר. 2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד. 3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חב' "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם.</p>	<p>ב</p>



4.12	מתקנים הנדסיים
4.12.1	שימושים
	ביעוד זה יותר להקים מבני מתקנים הנדסיים ציבוריים עבור תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חדרי טרפו, תחנות שאיבה וכו' פירוט המבנים הקיימים בתאי השטח למתקנים הנדסיים : תא שטח 1100 : תחנת סניקה לביוב, תא שטח 1101 : פילר חברת חשמל, תא שטח 1102 : בריכת מים מקורות. תא שטח 1103 : מתקן בוסטר מים. תא שטח 1104 : תחנת סניקה לביוב.
4.12.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה תשתיות מים וביוב - - תכניות אספקת מים מפורטות לשכונה /הרחבה תאושרנה על ידי משרד הבריאות. - במתקנים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) 1992. - יש להקפיד על הנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), לרבות חציית קווי מים. - תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים תאושרנה על ידי משרד הבריאות.
4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים
	מיועד לקבורה ולמבנים ומתקנים הדרושים להפעלתו ואחזקתו כגון : סככת הספדים והמתנה ומתקן תברואה ציבורי, מעברים ודרכי גישה לרכב, משרד, שרותים - הכל בכפוף ובהתאם להוראות תמ"א 19 לבתי עלמין.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בית העלמין יכלול חלקות קבורה מסוג חלקות שדה . כמות חלקות הקבורה וצפיפותם ע"פ המפורט בטבלה בנספח הבינוי. לא תותר בניה אחרת שלא לצורך חלקות הקבורה, למעט לצורך שימושים הנדרשים מתוקף תמ"א 19, בהנחיית המשרד לשירותי דת ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח תשמר רצועה של 5 מ', כמצוין בתשריט, לצורך מעבר הולכי רגל, תשתיות וגינון ללא בניה בהיקף החיצוני של בית העלמין.
4.14	שביל
4.14.1	שימושים
	מיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים. לא תותר כל בניה, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי וריצוף. תותר הנחת קווי תשתית, כגון : צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים.

4.14	שביל
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
	<p>יותרו מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, ביתן שומר. תותר התקנת מרכיבי בטחון כגון דרך בטחון, תאורת בטחון, וכל הנדרש למיגון היישוב בהתאם להנחיות משרד הבטחון.</p>
4.15.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>רוחב וזכות הדרך יהיה כמסומן בתשריט. המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים.</p>
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	<p>יותרו מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, ביתן שומר. תותר התקנת מרכיבי בטחון כגון דרך בטחון, תאורת בטחון, וכל הנדרש למיגון היישוב בהתאם להנחיות משרד הבטחון.</p>
4.16.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>רוחב וזכות הדרך יהיה כמסומן בתשריט. המבנים והמתקנים יבנו מחומרים עמידים.</p>
4.17	דרך משולבת
4.17.1	שימושים
	<p>יותרו מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.</p>
4.17.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. רוחב וזכות הדרך יהיה כמסומן בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקני"מ 1:250 הכל עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p>
4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	<p>יותרו הקמת חניות לרכב, יותרו דרכים לרכב, מדרכות, שטחי נוי והפרדה, שטחים לחניה ציבורית, תעלות ניקוז ושיפועים, העברת תשתיות הנדסיות מעל ומתחת לקרקע, ביתן לשומר</p>



4.18	חניון
	ומחסום דרך .
4.18.2	הוראות
4.19	יער נטע אדם
4.19.1	שימושים
	<p>יותר הפעולות הנדרשות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים עפ"י כל דין, הכל בהתאם להוראות תמ"א 22.</p> <p>כל השימושים והפעולות טעונים תיאום עם קרן קיימת לישראל.</p> <p>בדרכים ביטחוניות העוברות בשטח היער, תותר זכות מעבר לרכב ביטחון בהתאם לסימון בתשריט.</p> <p>תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.</p>
4.19.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת מקורות וע"ח היזם.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ביער ניתן לבצע פעולות למניעת דלקות, לרבות קביעת טווח ביטחון מקו בניין, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קוי מים וברזי כיבוי, הקמת מיצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף לתמ"א 22 ולהוראות כל דין ובתיאום עם מפקח כבאות ראשי.</p>
4.20	יער פארק
4.20.1	שימושים
	<p>יותר הפעולות הנדרשות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, וכמו כן שימוש חקלאי ורעיה המותרים עפ"י כל דין, הכל בהתאם להוראות תמ"א 22.</p> <p>כל השימושים והפעולות טעונים תיאום עם קרן קיימת לישראל.</p> <p>בדרכים ביטחוניות העוברות בשטח היער, תותר זכות מעבר לרכב ביטחון בהתאם לסימון בתשריט.</p> <p>תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.</p>
4.20.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יש לשמור על רצועה של 10 מטרים מעל קווי "מקורות" ללא בנייה, דרך גישה לטיפול ואחזקת הקו תישאר פנויה למעבר.</p> <p>2. מעל קווי "מקורות" ובמרחק 5 מטרים ממנו, יאושר דשא מצעים וריצוף במשתלבות בלבד.</p> <p>3. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי המים של חבי "מקורות", תכנון וביצוע יהיה ע"י</p>

4.20	יער פארק
	חברת מקורות וע"ח היזם.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : תחום השפעה לא ינתנו היתרים לשימושים רגישים הנמצאים בתחום ההשפעה של 50 מטרים מתחנות הסניקה (תאי שטח 1104+1100) בהתאם לתחום המסומן בתשריט.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח ביער ניתן לבצע פעולות למניעת דלקות, לרבות קביעת טווח ביטחון מקו בניין, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קוי מים וברזי כיבוי, הקמת מיצפים להתראה בפני שריפות ותחנות כיבוי בכפוף לתמ"א 22 ולהוראות כל דין ובתיאום עם מפקח כבאות ראשי.</p>
ד	<p>סביבה ונוף היער יאופיין בדילול נטיעותיו תוך מתן אפשרות לחברות הצומח העשבוני להתפתח בתוכו וע"י כך לאפשר רעיה. פעולות הנטיעה וטיפול היער יעשו בתיאום עם שר החקלאות או נציגו.</p>
ה	<p>סביבה ונוף היער יאופיין בדילול נטיעותיו תוך מתן אפשרות לחברות הצומח העשבוני להתפתח בתוכו וע"י כך לאפשר רעיה. פעולות הנטיעה וטיפול היער יעשו בתיאום עם שר החקלאות או נציגו.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6)	(6)	(6)	1	2	10 (5)	1	2	31	665 (4)	60		(3) 120	(2) 485	(1) 1990		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)		2	10 (5)		1 (8)	10	160				(7) 160	1990	יח' אירוח/ יח"ד שלישית	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(6)		1	6		1	33	640				(9) 640	1990	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(6)	(11)	1	2	10 (10)	1.01	2	60	1465	60	120	1285	1990		>סך הכל<	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(13)	(13)	(13)	1	2	10 (5)	2.46	1	50	335	60		(12) 55	220	345	תאי שטח מוצעים בתכנית זו	מגורים א'	מגורים א'	
(13)	(13)	(13)	1	2	10 (5)	1.93	1	50	335	60		(12) 55	220	345	תאי שטח מתכנית מאושרת	מגורים א'	מגורים א'	
(13)	(13)	(13)		2	8			65	16250				16250	5000	200	מבני משק	מבני משק	
(13)	(13)	(13)		2	8			65	14625		1000		13625	22500	801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(13)	(13)	(13)		1	3			36	160				160	450	800	מבנים ומוסדות ציבוריים	מבנים ומוסדות ציבור	



אחוריתכנון זמין מונה הדפסה 69

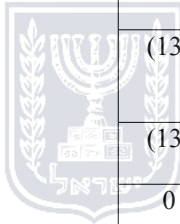


תכנון זמין מונה הדפסה 69

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	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	
(13)	(13)	(13)	1	2	8 (14)			35	2856	120		300	2436	8160		1400	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
(13)	(13)	(13)		1	5.5			85	85%				85%	1000	בתי צמיחה	1200	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(13)	(13)	(13)		1	8			90	90%				90 (15)	500		1201		קרקע חקלאית		
(13)	(13)	(13)		3	14			65	65%			5%	60%	500		600	תעסוקה	תעסוקה		
0	0	0		2	8			30	380			65	315	1260		3000	מסחר	מסחר		
0	0	0		2	8			30	2090			350	1740	6960		2000	תיירות	תיירות		
(13)	(13)	(13)		1	4			30	1350			350	1000	4500		2001	תיירות	תיירות		
(13)	(13)	(13)		1	4			50	160				160	320	תחנת שאיבה וטרפו	1100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
(13)	(13)	(13)			4			50	47				47	95	חדר טרפו	1101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
(13)	(13)	(13)			4			60	900				900	1500	מתקן 'מקורות'	1102	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
(13)	(13)	(13)			4			50	100				100	230	מתקן משאבות מים	1103	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
(13)	(13)	(13)		1	4			50	77				77	155	תחנת שאיבה	1104	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
0	0	0		1	2.5			1	10 (16)				10			- 500	דרך מאושרת	דרך מאושרת		
0	0	0		1	2.5			1	10 (16)				10			- 550	דרך מוצעת	דרך מוצעת		
(13)	(13)	(13)	1	1	5			14	435	30		115	290	2930		1000	בית קברות	בית קברות		



תכנון זמין
ההדפסה 69



תכנון זמין
ההדפסה 69

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(6)		102 - 100,98 - 69,57 - 11	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	יה' אירוה/ יח"ד שלישית	102 - 100,98 - 69,57 - 11	אירוה כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)		102 - 100,98 - 69,57 - 11	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(6)		102 - 100,98 - 69,57 - 11	<סך הכל>	מגורים בישוב כפרי
(13)	תאי שטח מוצעים בתכנית זו	436 - 418,416 - 414,357 - 300	מגורים א'	מגורים א'
(13)	תאי שטח מתכנית מאושרת	417,413 - 358	מגורים א'	מגורים א'
(13)		200	מבני משק	מבני משק
(13)	מרכז המושב	801	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(13)	מקלטים ציבוריים	800	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(13)		1400	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(13)	בתי צמיחה	1200	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(13)		1201		קרקע חקלאית
(13)		600	תעסוקה	תעסוקה
0		3000	מסחר	מסחר
0		2000	תיירות	תיירות
(13)		2001	תיירות	תיירות
(13)	תחנת שאיבה וטרפו	1100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(13)	חדר טרפו	1101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(13)	מתקן 'מקורות'	1102	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(13)	מתקן משאבות מים	1103	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(13)	תחנת שאיבה	1104	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0		512 - 500	דרך מאושרת	דרך מאושרת
0		559 - 550	דרך מוצעת	דרך מוצעת
(13)		1000	בית קברות	בית קברות

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהיתן פיצול מגרש מגורים מנחלה גודלו יהיה עד 500 מ"ר כולל דרך גישה ויגרע מתוך המגרש המקורי..
- (2) לא תותר העברת זכויות בן יחידות דיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת דיור בתא שטח המפוצל, זכויות הבניה המרביות (לשטח עיקרלי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות מנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר. (לפחות, לכל אחת)..
- (3) שטחי שירות בשתי יחיד מגורים ראשיות (לא כולל יחיד הורים) - יותרו 55 מ"ר לכל יחיד. גודל מירבי לכל שימוש - מחסן 12.5מ"ר, חניה מקורה 30מ"ר, מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ..

(4) סה"כ בניה לכל יח"ד יהיה 275 מ"ר (220מ"ר עיקרי + 55 מ"ר שירות) + מרתף 30מ"ר שירות. בנוסף, תותר יח"ד הורים בשטח כולל של 55מ"ר (45מ"ר עיקרי + 10מ"ר שירות).

(5) גובה מקסימלי לבניין עם גג שטוח יהיה 8.5 מ' ובניין עם גג רעפים 10 מ'..

(6) כמסומן בתשריט

תותר הקמת מחסנים בקו בניין 0 , בקו בניין הגובל עם שכן - יש לקבל אישור השכן.

(7) שטח יח' אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.

(8) מס' יח' אירוח מקסי 4.

(9) הזכויות מתייחסות למבני משק ומבנים לעיבוד תוצרת חקלאית.

(10) גובה מקסימלי לבניין עם גג שטוח יהיה 8.5 מ' ובניין עם גג משופע 10 מ'..

(11) כמסומן בתשריט

תותר הקמת מחסנים בקו בניין 0 , בקו בניין הגובל עם שכן - יש לקבל אישור השכן.

(12) פירוט שטחי השירות - מחסן 12.5מ"ר, חניה מקורה 30מ"ר, מרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ..

(13) כמסומן בתשריט.

(14) אולם הספורט בלבד יהיה בגובה עד 11 מ'.

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : עד 70% לבתי גידול, עד 50% למבנים קשיחים..

(16) שטחי הבניה מיועדים לביתן שומר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו.

א - הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול התייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למתחם לגבי מבוקש היתר, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, וקווי חשמל, מלבד תא שטח 1102.

ב - הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ג - תנאי למתן היתר בניה ליחידות ארוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות לתוכנית בינוי אשר תכלול - את כל שטח החלקה. התוכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים בה וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים וכן התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ד - תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 2000-2001, יהיה אישור משרד התיירות לתוכנית בינוי אשר תכלול - את כל שטח המגרש. התוכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים בה וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים וכן התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ה - מרכיבי ביטחון בהיקף המושב בתוואי המסומן בזיקת הנאה למעבר ברכב יתואמו עם קק"ל.
ו - תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח נשוא הבקשה להיתר.

ז - היתרי הבניה יותנו בקיום תכניות מפורטות לפתרון הביוב והמים לשכונה/הרחבה שאושר על ידי משרד הבריאות, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב לרבות הפעלתו של המט"ש המשודרג/מורחב עד לגמר הבנייה, מלבד תא שטח 1102.

ח - הוראות התכנית תבטחנה כי התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך הרחבת השכונה לרבות עבור מוסדות הציבור והמסחר.

ט - תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים/ מבני משק / מבני עזר לחקלאות- יהיו לפי הנחיות המקצועיות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר .

י - תנאי למתן היתר בניה למבנה משק הכולל מיכל סולר במאצרה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

יא. תנאי למתן היתר בניה לבתי קירור הוא אישור היחידה הסביבתית/הגני"ס למניעת מפגעים סביבתיים.

יב. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בע"ח הוא אישור היחידה הסביבתית/הגני"ס למניעת מפגעים סביבתיים והוטריונר הממשלתי.



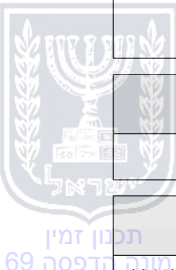
יג. תנאי למתן היתר בניה לתחנת הסניקה, מט"ש הוא אישור המשרד להגנת הסביבה, אישור רשות הטבע והגנים ואישור משרד הבריאות.

יד. תנאי למתן היתר בניה לבריכה יהיה תיאום עם המשרד להגני"ס/יח"ס ומשרד הבריאות.
טו. תנאי להיתר בניה לחדרי טרפו יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה

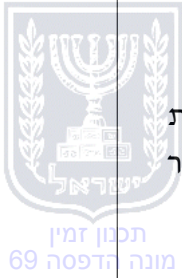
להקמה והפעלה של חדר שנאים על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

טז. תנאי למתן היתר בניה הינו שמירה על מרחק מינימלי של 50 מטרים מתחנת השאיבה לפי הנחיות משרד הבריאות .

יז. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח בשטח הינו בתיאום מול מערכת הביטחון בנושאי מרכיבי הביטחון ואישור רשות הטבע והגנים.

	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 69</p>	<p>יח. תנאי לקבלת היתר בניה להצבת עמודי התאורה בהיקף המושב הינו אישור רשות הטבע והגנים.</p> <p>יט. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בק"מ 1:250 ויכלול, בין היתר, פרט לקטע טיפוסי כולל הפיתול ואת כל הנדרש עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>כא. תנאי למתן היתר למבני ציבור חדשים מעל 100 מ"ר יהיה מיצוי מקסימלי של הגג לטובת מתקנים פוטו וולטאים.</p> <p>כב. תנאי למתן היתר בניה לבתי קירור הוא תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית.</p> <p>כג. לא ינתנו היתרים לשימושים רגישים הנמצאים בתחום ההשפעה של 50 מטרים מתחנות הסניקה (תאי שטח 1104+1100) בהתאם לתחום המסומן בתשריט.</p> <p>כד. תנאי למתן היתר בניה לדרכים וחניונים: 1. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד.</p> <p>2. גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם".</p> <p>3. תחויב נטיעת עצים לאורך דרכים בהתאם לפירוט בנספח התנועה.</p> <p>כה. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 69</p>	<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה - היתר בניה לתא השטח יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה שבתחומו.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	<p align="center">6.2</p>
	<p align="center">מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מתקני תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p align="center">6.3</p>
	<p align="center">פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.</p>	<p align="center">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 69</p>	<p align="center">חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - 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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. 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 תחנת שנאים</p>	<p align="center">6.5</p>

חשמל	6.5
<p>על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, 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.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	



פיתוח תשתית	6.6
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



איכות הסביבה	6.7
<p>א. בנייה ירוקה:</p>	

6.7

איכות הסביבה

-פיתוח נופי יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר ככל הניתן.
 -יעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב').
 -יש לאפשר הצבת תאים פוטו וולטאים על גבי גגות המבנים לייצור אנרגיה מתחדשת.
 -התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות - הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.
 ב. פסולת ומיחזור:
 -אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפונו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.
 -יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה המקומית.
 -פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים.
 ג. ממשק עם השטחים הפתוחים:
 -יתבצע תיאום עם רט"ג באשר לצמצום השפעות השוליים על השטחים הפתוחים לרבות מניעת זיהום אור.

6.8

סביבה ונוף

- בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.
 - לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.
 - לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.

6.9




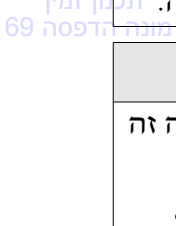
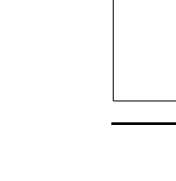
שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.10

עתיקות

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
 2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1467/0 "מיש, ח" י"פ : 1091 עמ" 1476 מיום : 18/05/1964 ; לא פורסם 23860/0 הר נדל הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

	היטל השבחה	6.11
 <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>		
	חלוקה ו/ או רישום	6.12
 <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p>		
	ניקוז	6.13
 <p>- מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיוב'. -שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה. -הפניית מי נגר מתחומי התכנית תתבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.</p>		
	ביוב	6.14
 <p>1.פתרון הקצה למערכת הביוב למושב יהיה מט"ש אמציה. 2.בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היח"ס. שמנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור.</p>		
	זיקת הנאה	6.15
 <p>לפי סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב. מיועד למעבר כלי רכב - תותר סלילת אספלט, תאורה, העברת תשתיות עיליות ותת"ק, תותר התקנת מרכיבי בטחון כגון דרך בטחון, תאורת בטחון, וכל הנדרש למיגון היישוב בהתאם להנחיות משרד הבטחון.</p>		
	הפקעות לצרכי ציבור	6.16
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו 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, ככל שאלה לא הוחכרו 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>		
	חניה	6.17
<p>החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים, לפי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.</p>		
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.18
<p>גובה בנייה מירבי בתכנית זו הינו 14 מטרים מעל פני השטח / 454 מטרים מעל פני הים, גובה זה מהווה את המדרגה הגבוהה ביותר לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת וקבל אישור משרד הבטחון לבקשה. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>		

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר מימוש 100 יחידות אירוח בישוב יידרש דיווח סטטוס לוועדה המחוזית כתנאי למימוש יחידות אירוח נוספות.	

7.2 מימוש התכנית

עד 15 שנה מיום אישור התכנית

