

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0604157

מושב ערוגות

מחוז

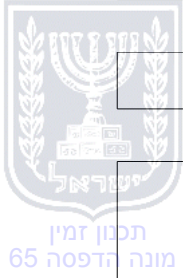
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

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 ערוגות ממוקם צפונית מזרחית לקריית מלאכי. המושב הוקם בשנת 1949 על ידי עולים מרומניה ופולין ונקרא תחילה "קסטינה ב".

שמו של המושב מהפסוק "ויהי נשר אחד גדול כנפים ורב נוצה והנה הגפן הזאת כפנה שרשיה עליו ודליותיו שלחה לו להשקות אותה מערוגות מטעה" (ספר יחזקאל). המושב תוכנן על פי מודל ההתיישבות של מושבי העובדים בתצורה של פריסת "מגבת" - שורות ישרות ומתמשכות של משקים עם הסתעפות למספר רחובות ניצבים.

התכנית המוצעת של מושב ערוגות כוללת שינויים בזכויות הבניה, הסדרת חלקות המגורים בנחלות ותוספת יחד' שלישית בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף והסכמת כל בעלי הזכויות בנחלות על מנת ליצור תכנית מתאר מקומית אחת כוללת למושב.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ל- 3.0 דונם, בהתאם לגודל חלקת המגורים המאושרת בתכניות קודמות.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור בישוב. מאחר ולא קיימים פתרונות דיור אחרים לעובדים זרים המועסקים בחקלאות, כל נחלה מתוכננת במושב תהיה זכאית להלנת עובדים זרים בחקלאות בהיקף מכסימאלי של 90 מ"ר בשני מבנים יבילים בתחום חלקה א של הנחלה - בחלק המיועד למגורים או צמוד דופן לו בחלק החקלאי של החלקה.

בכל הנחלות סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים נוספים בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתב"ע נקודתית.

התכנית מסדירה את הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים

בערוגות אושרו בתכניות קודמות יחד' כמפורט להלן:

תכנית מס' 15/138/03/8 - 92 נחלות \* יחד' 2 = 184 יחד'

תכנית מס' 10/138/03/8 - 91 יחד' בהרחבה א' \* 1 יחד' = 91

תכנית מס' 12/138/03/8 - 15 יחד' בהרחבה ב' \* 1 יחד' = 15 יחד'

סה"כ מאושרות בתכניות קודמות = 290 יחד'

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב ערוגות יחד' כמפורט להלן:

92 נחלות כפול 3 יחד' בנחלה = 276 יחד'

106 יחד' בהרחבת המושב = 106 יחד'

סה"כ 382 יחד' מתוך 350 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35 (מתוכם 92 יחד' שלישית בנחלות שאינם נספרות).

עתודה להרחבה למגורים בישוב ביחס לתמ"א 1/35 - 60 יחד'

בנוסף, 92 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מושב ערוגות	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
616-0604157	מספר התכנית		
2,830.789 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

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	באר טוביה
קואורדינאטה X	178444
קואורדינאטה Y	626868

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב ערוגות

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

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: ערוגות

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערוגות			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2720	לא מוסדר	חלק	2-22, 26, 29, 33	27
2721	לא מוסדר	חלק	2-16, 23-30, 32-45, 56-57, 62-197	
2722	לא מוסדר	חלק	2-21	22, 24, 26-27
2723	לא מוסדר	חלק	2-20	21
528	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

## 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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
12/07/2021		7458	9745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/ 1000. הוראות תכנית קצאא/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	קצאא/ 1000
27/06/2004		3260	5308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 02 / 101/ 59. הוראות תכנית 8 / 02 / 101 / 59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8 / 02 / 101 / 59
27/08/1970		2787	1655	מספר עדכני 8/03/138	החלפה	ד / 714
17/03/1996		2365	4392		החלפה	8 / 03 / 138 / 10
30/03/1999		2817	4741		החלפה	8 / 03 / 138 / 12
06/11/2003		224	5234		החלפה	8 / 03 / 138 / 14
07/07/2005		3365	5414		החלפה	8 / 03 / 138 / 15
30/11/2006		761	5601		החלפה	8 / 03 / 138 / 16
14/12/2004			5349		החלפה	8 / מק / 2081
25/10/2018		1023	7968		החלפה	616-0371427

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות שאושרו בסמכות מקומית בתאריך הקודם לאישורה של תכנית זו.

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה בהגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		אילנה בהגן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילנה בהגן		1	1: 3000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	17: 02 03/11/2022	עוזי אפרת	03/11/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת תאי שטח	15: 53 02/04/2023	אילנה בהגן	02/04/2023	6		רקע	טבלת שטחים
לא	מסמך היבטים סביבתיים	17: 00 08/12/2021	לחן סביון	08/12/2021	13		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	נספח פרוגרמטי לצרכי ציבור- ערוגות	16: 16 09/12/2021	לחן סביון	09/12/2021	15		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	18: 50 17/09/2022	ארנון קפלן	11/09/2022	15		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב	18: 51 17/09/2022	ארנון קפלן	11/09/2022	1	1: 3000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה וחניה - גיליון 1	22: 08 31/03/2022	גבריאאל לוטן	31/03/2022	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה וחניה - גיליון 2	22: 09 31/03/2022	גבריאאל לוטן	31/03/2022	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח תנועה וחניה - גיליון 3	22: 11 31/03/2022	גבריאאל לוטן	31/03/2022	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	20: 19 05/12/2021	אלעזר במברגר	01/02/2021	37		מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז	20: 17 05/12/2021	אלעזר במברגר	05/12/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח הגנה על מי תהום והתייחסות לתחנת תדלוק	20: 19 07/12/2021	עמית טל	30/09/2021	27		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	נספח עצים בוגרים	20: 10 05/12/2021	ניר מעוז	05/12/2021	57		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	20: 11 05/12/2021	ניר מעוז	05/12/2021	1	1: 1500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מתחמי - ערוגות	07: 11 09/11/2022	גיורא סולר	09/11/2022	96		רקע	תיעוד/סקר שימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מצב מאושר	11: 49 26/08/2022	אילנה בהגן	26/08/2022	1	1: 3000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

**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
מורשה חתימה	פרטי	צבי כהן (1)		ערוגות, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ערוגות			08-8581755		arugot@net vision.net.il
מורשה חתימה	פרטי	יעקב פפו (1)		ערוגות, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ערוגות			08-8581755		arugot@net vision.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מזכירות ערוגות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ערוגות, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ערוגות	(1)		08-8581755		arugot@netvision.ne t.il

(1) כתובת: מזכירות ערוגות.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב- יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@g mail.com
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום ונייהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית (1)	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גבריאל לוטן	10980	גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@glota n.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן- הנדסה ופרויקטים בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(2)		04-6268000		office@anka plan.com
הידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858		elazar@hydr omodul.co.il
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lachan@etho s-group.co.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1			amit@amphi bio.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10			maozni@gma il.com
יועץ שימור	יועץ	גיורא סולר			ירושלים	(3)	1	077-3212315		giorasolar6@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 12048.

(2) כתובת : רח' גשר העץ 28.

(3) כתובת : בניין סנסור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אתר לשימור	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א-1991, סעי' 1) וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
ממונה שימור	מי שמונה על ידי מהנדס המועצה/מהנדס הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם נופי לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ו/או בתשריט נספח שימור. המתחם כולל רכיבים/אלמנטים בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים והפיתוח.
תיעוד מקדים / תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מחלקת השימור של הרשות המקומית.

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 לתוספת יחד' שלישית בנחלות המאושרות והסדרת הבינוי והשימושים בתחום מושב ערוגות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 הוספת 92 יחד' לישוב כפרי הכולל 290 יחד' מאושרות (תוספת יחידה שלישית בנחלות)
- 2.2.2 קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופריסתם
- 2.2.3 שינויים בפריסת תחום המגורים בחלק מהנחלות והתאמתם לבינוי הקיים
- 2.2.4 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים
- 2.2.5 הסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה
- 2.2.6 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחד' מנחלות
- 2.2.7 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זמניים בחקלאות
- 2.2.8 צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 3 מ- 100 מטר מהציר ל- 28-37 מטר מהציר עבור דרך גישה קיימת
- 2.2.9 צמצום קו בנין מציר דרך ראשית מס' 3 מ- 100 מטר מהציר ל- 25 מטר מציר הדרך (אפס משפת הדרך) לחיבור עם דרך מקומית מס' 101.
- 2.2.10 קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור וקביעת הוראות לשימור ושימור נופי.
- 2.2.11 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

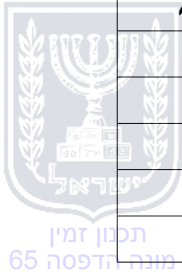
תאי שטח	יעוד
23C, 48C, 75C, 199 - 207	מגורים א'
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A	מגורים בישוב כפרי
351	מתקנים הנדסיים
601	מבני משק
405 - 400	מבנים ומוסדות ציבור
1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 501 - 509	קרקע חקלאית
305, 303 - 301	שטח ציבורי פתוח
1002, 1001	דרך מאושרת
1106 - 1101	דרך מוצעת
313	שביל
611	תחנת תדלוק
708 - 701	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1001	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1106, 1102, 1101	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
74B, 75B, 76B, 77B, 504, 505, 508	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
305	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
405	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק אתר לשימור ומספרו
405, 403, 400	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
1001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
708, 701	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לשימור
405	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
27A, 41A, 69A, 90A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
305	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1002, 1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1103
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	702, 701
גבול מגבלות בניה	מבני משק	601
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	402, 400
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	80A, 81A, 82A
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	351
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	501
גבול מגבלות בניה	שביל	313
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	611
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 507
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	74B, 504
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	305
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 507
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1106, 1105, 1102
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	45A, 46A, 47A
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	74B, 504 - 507
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	305
קו ניקוז	דרך מאושרת	1001
קו ניקוז	דרך מוצעת	1106
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	402
קו ניקוז	קרקע חקלאית	41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 507, 508
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	1001



תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1106, 1104, 1102	דרך מוצעת	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
41A, 42A, 43A	מגורים בישוב כפרי	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
74B, 75B, 76B, 504 - 506, 508	קרקע חקלאית	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
305	שטח ציבורי פתוח	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
1001	דרך מאושרת	שטח לניהול מי נגר
508, 507	קרקע חקלאית	שטח לניהול מי נגר
405	מבנים ומוסדות ציבור	שימור נופי
73B, 507	קרקע חקלאית	תחום השפעה



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
80.94	2,291,241	אזור חקלאי
0.12	3,392	אזור למתקנים הנדסיים
1.96	55,580	אזור מגורים א'
9.67	273,835	אזור מגורים בישוב חקלאי
0.19	5,308	אזור מגורים ומשקי עזר
4.63	130,969	דרכים
2.24	63,343	שטח לבניני ציבור
0.25	7,121	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,830,789</b>	<b>סה"כ</b>



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.54	128,489.23	דרך מאושרת
0.40	11,271.12	דרך מוצעת
1.80	50,995.44	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.42	12,009.07	מבני משק
1.79	50,549.61	מבנים ומוסדות ציבור
0.21	6,060.91	מגורים א'
9.70	274,458.88	מגורים בישוב כפרי
0.04	1,061.8	מתקנים הנדסיים
80.71	2,284,789.52	קרקע חקלאית
0.01	227.4	שביל
0.38	10,827.33	שטח ציבורי פתוח
0	48.77	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>2,830,789.09</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. מבני שירות - חניה מקורה, מחסן, מרתף. ג. בריכת שחיה פרטית
4.1.2	הוראות א
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מחסן: ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מטר. ב. המחסן יוקם בקו בנין צידי ואחורי 0.0. ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים. ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית: בריכת השחיה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יאושר כל שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ד. קו בנין לבריכת שחיה לא יפחת מ- 2.0 מטר מגבול תא השטח. ה. חדר המכונות יהיה תת קרקעי ובתחום קווי הבנין.</p> <p>3. גדרות: א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד, לא תותר גדר ארעית אחרת. ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח.</p> <p>4. מרתפים: א. המרתף יוגבל לקונטור המבנה בלבד. ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר. ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד, פתרון כניסה אחר יהווה סטיה ניכרת. ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ה. גובה המרתף לא יעלה על 0.7 מטר מעל מפלס הקרקע. ו. תותר הקמת חצר אנגלית עד למרחק 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65





4.1	מגורים א'
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גימור המבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של מ. אזורית באר טוביה.                      2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.                      3. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.                      4. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.                      5. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן.                      2. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד                      3. גובה מירבי לא יעלה על 2.20 מטר.                      4. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.                      2. הקמת מבנים למטרות שירות מרתפים, חניות מקורות ומחסנים ביתיים.                      3. הקמת בריכת שחיה פרטית.                      4. הקמת 4 יחידות אירוח כפרי                      5. הקמת מבני עזר חקלאיים התומכים בפעילות החקלאית כגון בתי אריזה, בתי קירור, מחסנים, סככות וכל מבנה ו/או שימוש אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק (למעט מבנים לגידול בעלי חיים).                      6. הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.                      7. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מחסן:                      ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:                      א. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מטר.                      ב. המחסן יוקם בקו בנין צידי ואחורי 0.0.                      ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים.                      ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.                      2. בריכת שחיה פרטית:                      בריכת השחיה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יאושר כל שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p>



4.2

מגורים בישוב כפרי

- א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.
- ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
- ד. קו בנין לבריכת שחיה לא יפחת מ- 2.0 מטר מגבול תא השטח.
- ה. חדר המכונות יהיה תת קרקעי ובתחום קווי הבנין.

3. גדרות :

א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד, לא תותר גדר ארעית אחרת.

ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח.

4. מרתפים :

א. המרתף יוגבל לקונטור המבנה בלבד.

ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר.

ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד, פתרון כניסה אחר יהווה סטיה ניכרת.

ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

ה. גובה המרתף לא יעלה על 0.7 מטר מעל מפלס הקרקע.

ו. תותר הקמת חצר אנגלית עד למרחק 1.5 מטר מגבול המגרש.

ביצוע אדריכלי

ב

1. גימור המבנים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של מ. אזורית באר טוביה.

2. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.

3. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.

4. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

5. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית

בינוי ו/או פיתוח

ג

1. מבני עזר חקלאיים :

א. מבנים התומכים בפעילות החקלאית של המשק יוקמו ככל הניתן בחלק האחורי של חלקת המגורים בנחלה.

ב. המבנים ישרתו את הפעילות החקלאית של בעלי הנחלה.

ג. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ד. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יוקמו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>3. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, או הקמתו מחדש תהיה במסגרת הוראות וקווי הבנין בתכנית זו.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>2. סוג המבנים:</li> </ol> <p>א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר.</p> <p>ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.</p> <p>3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד.</p> <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה.</p> <p>5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>7. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות, הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון נדרש.</p> <p>8. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת ויפונה לאחר שיפוג תוקף ההיתר להעסקת עובדים זרים.</p> <p>10. יתאפשר שינוי בחלוקת הזכויות בחלקה א' לטובת הלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקה א' בהיקף של עד 90 מ"ר מזכויות הבניה העיקריות לשימוש למגורים וזאת בנוסף ל- 90 מ"ר המותרים למגורי העובדים הזמניים (ולא יותר מ- 180 מ"ר בסה"כ לנחלה) ובלבד שהוכח כי קיים לבעל הנחלה היתר העסקת עובדים בהיקף גדול יותר, הכל בכפוף לאישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטים.</p>
ה	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הקמת יחידות אירוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.</p>
ו	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח חלקת המגורים בנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי". המגרשים המפוצלים יישארו אף הם</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ויותר בהם שימוש למגורים בלבד.</p> <p>2. סטייה מהוראה לעניין גודל המגרש המרבי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. על המגרשים המפוצלים יחולו הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות וכו') החלות על חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>4. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות (טבלה 5).</p> <p>5. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ויכולה לשמש גם למעבר תשתיות תת קרקעיות, או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.</p> <p>6. דרך הגישה או זכות המעבר לכלי רכב תהיה ברוחב של 4 מטרים ובמקרים מיוחדים ברוחב של 3 מטרים באישור הועדה המקומית.</p> <p>7. זיקת ההנאה למעבר להולכי רגל, לרכב ולתשתיות תת קרקעיות תירשם בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>8. תיאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>9. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל</p> <p>10. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. כל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>11. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.</p> <p>12. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם לא קיים בחלקת המגורים בית מגורים נוסף עם זכויות של 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p> <p>13. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>14. פיצול שטח מחלקת המגורים יהיה באמצעות תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה.</p> <p>לתשריט החלוקה יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה מצבית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז והביוב.</p> <p>בתכנית הבינוי יסומנו צבעים שונים חלקת המגורים והמגרש המפוצל.</p> <p>15. 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. היה והמגרש המפוצל כולל בית מגורים קיים יותאמו קווי הבניין החדשים בהתאם לבניה הקיימת. היה ותא השטח פונה לכביש, קו הבניה יהיה 5 מטר לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט.</p>
ז	<p><b>חניה</b></p> <p>1. ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן.</p> <p>2. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>3. גובה מירבי לא יעלה על 2.20 מטר.</p> <p>4. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>1. משרדי מזכירות המושב.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה.</p> <p>3. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.</p> <p>4. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ציבורית ובידור.</p> <p>5. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דואר, מרפאה.</p> <p>6. שימושים מסחריים כגון בית קפה או מסעדה, חנות לממכר תוצרת חקלאית מקומית, משרד למתן שירות לתושבי המקום והאזור כחלק מהמבנה הציבורי.</p> <p>7. צרכניה לשימוש תושבי המושב</p> <p>8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.</p> <p>9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p> <p>10. שבילים להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות וחניה, ניקוז מקומי ואמצעים להשחיית נגר עילי.</p> <p>11. נטיעות, מצללות וסככות צל.</p> <p>12. מרכז לאיסוף ומחזור פסולת.</p> <p>13. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו.</p> <p>3. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי</p> <p>4. מרחק מינימלי בין מבנים - 5.0 מטר</p> <p>5. חומרי הגמר של המבנים יהיו בהתאם להנחיות מ. אזורית באר טוביה.</p> <p>6. בריכת שחיה ציבורית:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד.</p> <p>ב. הבריכה תיבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הבינוי והפיתוח של שטחי הציבור יבוצע בהתאם לשלבויות כמפורט בסעיף 7 להוראות תכנית זו באופן שלא יסכל ויאפשר הרחבה קהילתית עתידית בצמידות דופן ובהמשך להרחבה הקהילתית המאושרת.</p>
ג	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.19 להוראות התכנית.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>בתא שטח 400 קיימים 2 אתרים/מבנים לשימור:</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>אתר/מבנה 01 - מועדון                      אתר/מבנה 02 - צרכניה.                      בתא שטח 403 קיים מבנה לשימור :                      מבנה 03 - ארכיון ומוזיאון                      בתא שטח 405 קיימים אתרים/מבנים לשימור ושימור נופי :                      אתר/מבנה 04 - גן זכרון ואנדרטה                      אתר/מבנה 05 - בית העם</p> <p>תא שטח 405 מוגדר כמתחם נופי לשימור - מסומן "א".</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.17 שימור.</p>
ה	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b>                      בתא שטח 400 בתחום מגבלות הבניה מתחנת התדלוק כמסומן בתשריט לא יוקמו שימושים רגישים כגון מועדונים, גני ילדים וכו'.</p>
4.4	מבני משק
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותרו מבנים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. יותרו השימושים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני משק חקלאיים, למעט מבנים לגידול בעלי חיים.</li> <li>2. מבני אחסנה, עיבוד, מיון, אריזה, קירור וטיפול בתוצרת חקלאית ומחסן לתשומות חקלאיות לרבות אחסנת חומרי הדברה.</li> <li>3. מבנים ומתקנים כגון מוסך, מסגריה, שרותי משק ותחזוקה, אחסון חומרי גלם וכו', למעט חומרים מסוכנים.</li> <li>4. נקודות מכירה של תוצרת חקלאית מקומית ללא בינוי קבוע.</li> <li>5. חנות לממכר ציוד נלווה לחקלאות.</li> <li>6. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</li> <li>7. שבילים, דרכי שרות ושטחי חניה.</li> <li>8. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</li> <li>9. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      מבני משק חקלאיים :                      מבנים חקלאיים ומבני משק יוקמו על פי ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>
ב	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p>

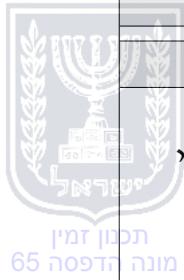
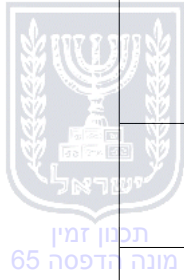
<b>מבני משק</b>	<b>4.4</b>
תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.19 להוראות התכנית.	
<b>איכות הסביבה</b>	ג
תחום הסיכון ממחסן חומרי הדברה לא יחרוג מתחום השטח בייעוד מבני משק.	
<b>שימור</b> סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b> בתא שטח 601 קיים אתר/מבנה לשימור: אתר/מבנה 03 - מבנה מסחרי  הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.17 שימור.	ד
<b>תחנת תדלוק</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	4.5.1
תחנת תדלוק לצריכה עצמית לשימוש חברי המושב בלבד.	
<b>הוראות</b>	4.5.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תחנת תדלוק לצריכה עצמית לפי היתר בניה מס' 970093 מיום 10.06.1998. 1. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. 2. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים. 3. התחנה תיועד לצורך תדלוק כלי רכב שנועדו לשרת את המטרות החקלאיות של היישוב בלבד. 4. בתחנת התדלוק יותרו עד 4 עמדות תדלוק בלבד.	א
<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b> בתחום מגבלות הבניה ברדיוס 40 מטר מתחנת התדלוק יאסרו שימושים המהווים רצפטורים רגישים.	ב
<b>מתקנים הנדסיים</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	4.6.1
מיועד לתחנת שאיבה לביוב	
<b>הוראות</b>	4.6.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b> בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 50 מטר מתחנת השאיבה לביוב אסורה כל בניה נוספת של שימושים רגישים	א



4.6	מתקנים הנדסיים
ב	<p><b>ביוב</b></p> <p>1. תחנות שאיבה לביוב יוקמו בתיאום עם מ. הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תחנות השאיבה לביוב יתוכננו על פי הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים, מערכות הולכת שפכים ציבוריות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>3. בתחום מגבלות הבניה מתחנות השאיבה לביוב יאסרו שימושים המהווים רצפטורים</p>
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תאי שטח 1B-92B : תאי שטח אלו (חלקות א') הינם ברצף לחלקות המגורים של חלקות א', ומהווים את החלק החקלאי של חלקות א' של הנחלות. בתאי שטח אלו יותרו השימושים הבאים : א. עיבוד חקלאי ב. מבני משק חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם לרבות מבנים לגידול בעלי חיים (למעט כלביה). ג. מבני שירות לחקלאות ד. מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>2. בכל תאי השטח האחרים בייעוד קרקע חקלאית יותרו גידולים חקלאיים, חממות ומנהרות, בתי רשת ומשתלות.</p> <p>3. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, מונח הדפסה 65 תכנון זמין</p> <p>גדר היקפית ותאורת בטחון.</p> <p>4. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בלבד בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבני משק חקלאיים : א. המבנים החקלאיים ישרתו את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה. ב. המבנים יוקמו ככל הניתן בצמידות לשטח חלקת המגורים בנחלה. ג. סוג וגובה המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. בשטחים הפתוחים יש לגדר מבנים לגידול בעלי חיים בגידור שלא יאפשר מעבר לחיות בר.</p> <p>3. מבנה לגידול בעלי חיים יוקם במרחק התואם את ההנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. יינקטו האמצעים שיבטיחו מניעת מפגעי ריח מגידול בעלי חיים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>6. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך</p>

4.7	קרקע חקלאית
	<p>כל תוספת בנייה למבנים אלו, או הקמה של מבנה מחדש תהיה במסגרת ההוראות וקווי הבניין בתכנית זו בלבד.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים בתחום חלקה א' של הנחלה ובתנאי שהוכח לכי לא ניתן להקימם בתחום חלקת המגורים.</li> <li>2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>3. סוג המבנים:</li> </ol> <p>א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר.</p> <p>ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.</p> <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה.</p> <p>5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>7. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות, הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון נדרש.</p> <p>8. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת ויפונה לאחר שיפוג תוקף ההיתר להעסקת עובדים זרים.</p> <p>10. יתאפשר שינוי בחלוקת הזכויות בחלקה א' לטובת הלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקה א' בהיקף של עד 90 מ"ר מזכויות הבניה העיקריות לשימוש למגורים וזאת בנוסף ל- 90 מ"ר המותרים למגורי העובדים הזמניים (ולא יותר מ- 180 מ"ר בסה"כ לנחלה) ובלבד שהוכח כי קיים לבעל הנחלה היתר העסקת עובדים בהיקף גדול יותר, הכל בכפוף לאישור הגופים הרגולטוריים הרלוונטים.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</li> <li>2. יוקם מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת חקלאית לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות.</li> <li>מערך איסוף הפסולת החקלאית תהיה במתקנים ייעודיים.</li> <li>3. הטיפול בפסולת חקלאית יבוצע בתיאום עם היחידה הסביבתית ועל פי הנחייתם.</li> <li>4. בשטחים החקלאיים הגובלים בנחל האלה יש להבטיח מניעת הזרמת שפכים וזיהומים אחרים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.</li> </ol>





<b>4.7 קרקע חקלאית</b>	
ד	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> סימון מהתשריט: <b>תחום השפעה</b> בתחום ההשפעה של נחל האלה שהינו גם תחום ההכרזה של הנחל אסורה כל בניה. יותרו רק עיבודים חקלאיים.
ה	<b>קווי בנין</b> בתחום קווי הבנין מדרך ארצית מס' 3 לא תותר הקמת מבנים קשיחים מכל סוג.
ו	<b>תשתיות</b> בנ.צ. 178110/627340 קיים קידוח ניטור נפט. יש לשמור על הקידוח והגישה אליו בהתאם להנחיות רשות המים.
ז	<b>ניהול מי נגר</b> סימון מהתשריט: <b>שטח לניהול מי נגר</b> בתחום השטח לניהול נגר המסומן בתשריט לא תאושר כל בניה - השטח מיועד להשהיית מי נגר בלבד.

<b>4.8 שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> 1. נטיעות וגינות. 2. שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק 3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. 4. מרכז לאיסוף ומחזור פסולת. 5. הקמת תחנות השנאה (טרפו)
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.

<b>4.9 דרך מאושרת</b>	
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> מיועד לסלילת דרכים, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות וביתן לשומר בכניסה לישוב
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן, שער בכניסות לישוב.

<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לסלילת דרכים, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות וביתן לשומר בכניסה לישוב
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן, שער בכניסות לישוב.
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשבילים להולכי רגל ואופניים. אסורה כל בניה למעט תשתיות וריהוט רחוב כגון ספסלים ומצללות
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה וספסלים ומצללות
<b>4.12</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	זכויות והוראות הבניה בהתאם לתכניות מאושרת 10/138/03/8 ו- 12/138/03/8
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> זכויות והוראות הבניה בהתאם לתכניות מאושרת 10/138/03/8 ו- 12/138/03/8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(4)	(4)	1	2	(3) 9	1	55		275	(2)		75	200	(1)		- 199 207	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	1	2	(3) 9	1	55		275	(2)		75	200	(1)	פיצולים מאושרים בתכניות קודמות	48C, 75C	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	1	2	(3) 9	1	37		205			45	160	(1)		23C	מגורים א'	מגורים א'
(10)	(10)	1	2	(3) 9	(9) 3	60		980	(2)	(8) 150	180	(7) 650	(1)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(10)	(10)	1	2	(3) 9	(9) 2	60		700	(2)	(8) 100	150	(12) 450	(1)		23A, 48A, 75A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(10)	(10)		1	(14)		60		590				(13) 590	(1)	1A-92A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(17)	(17)		1	(16)		60		250				(15) 250	(1)	1A-92A		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(20)	(20)	1	2	10		70		22000	(19)		) 2000 (18)	) 20000 (18)	(1)		- 400 405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(20)	(20)	1	2	10		70		950	(19)		(18) 100	(18) 850	(1)		- 400 404	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(20)	(20)		1	(21)		50		7100			100	7000	(1)		601	מבני משק	מבני משק
(20)	(20)		1	6		50		200			50	150	(1)		601	מסחר	מבני משק
0	0	1	1	3		60		200		100		100	(1)		351	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(24)	(24)		1	(14) 13		(23) 80	(23) 80					(22) 80	(1)	1B-92B		מבני משק	קרקע חקלאית

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידני- שמאלי (17)	צידני- ימני (17)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10 (21)	80	80					80 (26)	(1)		- 501 509	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	5		1	6	10	10					10%	(1)		301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
													לפי תכנית 10/138/ 03/8	- 701 708	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
(6)		207 - 199	מגורים א'	מגורים א'		
(6)	פיצולים מאושרים בתכנית קודמות	48C, 75C	מגורים א'	מגורים א'		
(6)		23C	מגורים א'	מגורים א'		
(6)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	(11)	(11)
(6)		23A, 48A, 75A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	(11)	(11)
(6)	1A-92A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	(11)	(11)
(17)	1A-92A		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	(17)	(17)
(20)		405 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(17)	(17)
(20)		404 - 400	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	(17)	(17)
(20)		601	מבני משק	מבני משק	(17)	(17)
(20)		601	מסחר	מבני משק	(17)	(17)
0	0	351	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	0	0
(11)	1B-92B		מבני משק	קרקע חקלאית	(25)	(11)
(17)		509 - 501	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	(17)	(17)
(27) 5		301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	5	5
	לפי תכנית 10/138/03/8	708 - 701	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		

**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. הפניה להערה א' - פירוט תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי: 1A-22A, 24A-47A, 49A-74A, 76A-92A.

ב. במקרה של סתירה בין קווי הבנין המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.

ג. מבנים שהוקמו כדין טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה בהתאם להוראות וקווי הבניה המוצע. תכנון זמין מונה הדפסה 65

ד. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.

ה. ביעודים בהם קיימים תאי שטח בגדלים שונים או כאשר מאפשרים פיצול תא שטח גדול למגרשים קטנים - זכויות הבניה מוגדרות ב- %

ו. שטחי שירות ליחידת דיור למגורים בנחלות יהיו כדלקמן: חניה- 30 מ"ר, מחסן- 15 מ"ר, ממ"ד- 12.5 מ"ר או לפי הנחיות פיקוד העורף.

ז. מרחק בין מבנים בכל תחום התכנית - 3.0 מטר (למעט מבנים קיימים), מבני מגורים ניתן לבנות גם בקו 0.0.

מרחק בין מבנים בייעוד מבני ציבור - 5.0 מטר (למעט מבנים קיימים).

ח. מספר יחידות האירוח הכולל בישוב לא יעלה על 400 יחידות אירוח.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) בהתאם לטבלת תאי השטח.
- (2) א. ניתן לנייד שטחי שירות מקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (3) א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.
- (4) א. כמסומן בתשריט ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (5) א. כמסומן בתשריט ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (6) א. כמסומן בתשריט ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר.
- (7) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד - 250 מ"ר ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.
- (8) א. לכל יחידת דיור יישמרו זכויות בניה בהיקף 50 מ"ר ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (9) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
- (10) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניית מבני משק בלבד בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ג. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (11) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.
- (12) א. 2 יחד מגורים ויח' הורים - 450 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד - 250 מ"ר ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.
- (13) א. למגורים עובדים זמניים - 90 מ"ר ב. למבני משק - 500 מ"ר.
- (14) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (15) א. עד 4 יחידות אירוח ב. גודל מירבי ליחידת אירוח 45 מ"ר ג. גודל מירבי למבנה הארחה מרכזי - 70 מ"ר.
- (16) א. יחידות אירוח - 3.0 מטר ב. מבנה מרכזי - 6.0 מטר.
- (17) כמסומן בתשריט.
- (18) לכל תאי השטח ביחד.
- (19) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (20) א. כמסומן בתשריט ב. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.
- (21) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. למבנים קשיחים - 50% ב. למבנים לגידולים צמחיים-חממות ובתי רשת - 70% ג. סה"כ בינוי לא יותר מ- 80% ד. מבנים לעובדים זמניים בצמידות דופן לחלקת המגורים - 90 מ"ר.
- (23) לכלל השימושים בתא השטח.
- (24) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (25) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ג. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד למבנים לגידול צמחי ומשתלות בלבד.
- (27) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה 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 אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
2. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקני"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.  
תכנית הבינוי תתייחס לאתרים, למבנים ולמתחמים לשימור ולשימור נופי שבתחומה.
3. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור מ. הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים ובתנאים הבאים:  
א. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת 1992).  
ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'.  
ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.  
ג. יש להקפיד על הנחיות מ. הבריאות בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), לרבות חציית קווי מים על פי העדכון לעת הוצאת היתר בניה.
4. תנאי למתן היתר בניה לבריכה ציבורית יהיה תיאום עם משרד הבריאות ועם המשרד להגנת הסביבה לעניין שימוש בחומ"ס.  
הבקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.
5. תנאי למתן היתר להקמת חדר שנאים (ת. טרפו) יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.  
תנאי לקבלת טופס איכלוס להפעלת חדר שנאים יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק.
6. תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועה של 10 מטר (5 מטר מציר קו מקורות לשני צדדיו) יהיה בתיאום עם חברת מקורות.





## 6.1

## תנאים בהליך הרישוי

7. היתרי בניה למבנים חקלאיים :
- א. היתרי בנייה למבנים חקלאיים - באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ב. תנאי למתן היתר למבנים לגידול בעלי חיים - קבלת אישור הוטריןר הממשלתי ותיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון, ככל ויידרש יוגש דו"ח פיזור ריחות לבדיקת האיגוד וינקטו האמצעים למניעת מפגעי ריחות.
- ג. היתרי בניה לבתי קירור ובתי אריזה יהיו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון ומשרד הבריאות. ככל ויידרש יוגש דו"ח אקוסטי לאיגוד ויינקטו האמצעים לעמידה בתקנות.
- ד. בקשות להיתר בנייה תכלולנה פירוט הדרכים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר כדן.
8. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
9. תנאי למתן היתר למבנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור מפיקוד העורף.
10. שימור - תנאי לבקשת היתר בניה ולמתן היתר בניה באתרים, מבנים ומתחמים לשימור ושימור נופי יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.17.

## 6.2

## תנאים בהליך הרישוי

11. מתן היתר בניה בתא שטח בו סומן מבנה/מבנים להריסה יהיה הריסה בפועל של המבנה/מבנים.
12. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים יבילים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה :
- א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
- ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדן והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעל הנחלה על פי כל דין.
- ג. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, אישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
- ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
- ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
- ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.
- ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.
13. הנחיות משרד התחבורה :
- א. תנאי להיתר בניה ראשון למבני ציבור הינו אישור תכנית תנועה על ידי רשות התמרור המוסמכת.
- ב. תנאי למתן תעודת גמר (טופס 4) למבני ציבור הינו ביצוע בפועל של תכנית התנועה המאושרת.
- ג. תנאי למתן היתר בניה להתקנת שער כניסה לישוב יהיה קבלת אישור רשות התמרור המוסמכת.





תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>14. תנאי למתן היתר בניה ליחידות קיט - קבלת אישור מ. התיירות לתכנית הבינוי של המגרש.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה בתחום המגבלות מקו דלק של החברה המפעילה את קו הדלק (7 מטר מכל צד של הקו) יהיה קבלת אישור החברה המפעילה את קו הדלק.</p> <p>16. תנאי להיתר בניה / עבודות עפר בשטח תחנת התדלוק הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על השלמת סקר הקרקע וטיפול בקרקע ככל ונדרש על פי תוצאות הסקר.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה ליחידות הדיור הנוספות בתכנית זו יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לקיומה בפועל של מערכת שפכים אזורית המתאימה לתכנית זו לשביעות רצונו של המשרד להגנת הסביבה.</p>	



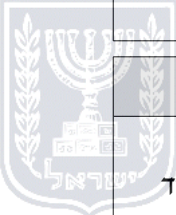


פיתוח סביבתי	6.3
<p>1. כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית.</li> <li>* טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות</li> </ul> <p>2. הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים - אצירת פסולת במתקנים סגורים, מניעת זיהום אור לכיוון השטח הפתוח החיצוני והכוונת התאורה אל השטח המפותח.</li> <li>* בתכנית הפיתוח לתאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.</li> <li>* הגינון בשצ"פים, באזורים למבני הציבור ולאורך הדרכים יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'.</li> <li>* יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.</li> </ul> <p>3. יש לתאם עם רט"ג כל ממשק פיתוח עם השטחים הפתוחים. ביצוע תאורה בהיקף החיצוני של הישוב יבוצע על פי מסמך המדיניות של ד"ר נעם לידר. יישמר חיץ ללא בניה בסמוך לנחל האלה.</p>	



פיתוח תשתית	6.4
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים.</p> <p>ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.</p> <p>ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים בהתאם להוראות סעיף 12.1.2 לתמ"א 35.</p> <p>ה. העברת תשתיות בתחום ההשפעה של נחל האלה תתאפשר במרחק שיאושר על ידי רשות הניקוז בלבד.</p> <p>ו. חציית הנחל באישור רשות הניקוז.</p>	

איכות הסביבה	6.5
	הנחיות איכות הסביבה:

איכות הסביבה	6.5
<p>א. שימושים קיימים ומתוכננים באזורים החקלאיים ומבני משק לא יטילו סיכונים מחומרים מסוכנים על מגרשים המשמשים רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית ויפעלו על פי מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים של המשרד להגנת הסביבה ועדכונה מעת לעת.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.</p> <p>ג. אבק - יש למנוע יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה ומהמתקנים באתר. יש להרטיב דרכי עפר, משטחי עבודה, אזורי התארגנות ומחנות קבלן, המשמשים למעבר כלי רכב. ההרטבה תיעשה מדי יום בכל תקופת העבודות וכל זמן שתהיינה עבודות עפר או פעולות בנייה העלולות לגרום לאבק.</p> <p>ד. רעש - יש לנקוט באמצעים המתאימים להפחתת מטרדי הרעש הצפויים כתוצאה מהעבודות לשם עמידה בחוקים ובתקנות.</p> <p>ה. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר וזאת בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדן.</p> <p>ז. פסולת ביתית - מתקנים לאצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכלל דין.</p> <p>ח. מתקנים מרכזיים לאיסוף ומחזור פסולת ימוקמו בשטח למבני ציבור ובשצ"פים בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ט. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה יבוצע בהתאם להנחיות מ. הבריאות.</p> <p>י. עצי צל וצמחייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.</li> <li>* תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח.</li> <li>* לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</li> <li>* לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל.</li> <li>* במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפצים.</li> <li>* גודל עץ מינימאלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי המדריך לעצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.</li> <li>* בשטח הפתוח בתחום המגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</li> <li>* במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</li> <li>* בחניה יש לנטוע עץ אחד לכל 3 חניות ניצבות ולכל 2 חניות מקבילות.</li> </ul>	
בניה ירוקה	6.6
<p>תכנון המבנים בתחום התכנית יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה לפי ת"י 5281 ועל פי מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה באר טוביה, לרבות אמצעים לחיסכון במים וחשמל, עמידה בת"י לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה ובעלי תקן ירוק.</p> <p>יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי בחומר בניה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכדומה).</p>	

	<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז. בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים :</p> <p>א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה. ג. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בהתאם להנחיות מ. הבריאות. ד. בפעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות.</p> <p>קווי מקורות :</p> <p>בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. א. תישמר רצועה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות לצורך טיפול ותחזוקת הקווים והמתקנים. ב. מעל קווי מקורות ובמרחק של לפחות 5 מטר מהקווים לכל צד יאושר מצעים וריצוף באבן משתלבת בלבד. ג. אין לבצע אספלט וכל עבודת תשתית יסודית כולל עבודות פיתוח נופי מעל קווי מקורות במרחק של 5 מטר לפחות מהקווים. ד. יש לשמור מרחק של לפחות 5 מטר מגדר מתקן מקורות לטובת דרך גישה לטיפול ותחזוקה. ה. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו בתיאום עם חברת מקורות. ו. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת בתחום התכנית.</p> <p>ביוב :</p> <p>א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר - מט"ש תימורים. ב. שפכים סניטריים יטופלו במתקני קדם טיפול בטרם הזרמתם למערכת הביוב של המושב. ג. בשטחים החקלאיים הגובלים בנחל אלה, יש להבטיח מניעת הזרמת שפכים וזיהומים אחרים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז. ד. אסורה בניה למגורים ומבני ציבור במרחק הקטן מ- 50 מטר מתחנת שאיבת שפכים קיימת. השפכים יטופלו במתקן אזורי לטיפול בשפכים. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.</p> <p>השקייה בקולחים :</p> <p>א. יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקייה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחק ממגורים, ממבני ציבור ודרכים.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
	<p align="center"><b>ניקוז</b></p> <p align="center"><b>סימון בתשריט : תחום השפעה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
	<p>1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה להקמת מערכת הניקוז.</p>	

6.9

ניקוז

## סימון בתשריט : תחום השפעה

2. נגר שמקורו במבני המגורים/מבני הציבור יושהה ככל הניתן בגבולות המגרש. העודפים יופנו לשטחים החקלאיים או למערכות הניקוז.
  3. מערכת הניקוז במושב תתבסס על מערכת עילית קיימת בשילוב עם תהליכי השהייה בשטח המגרשים לבניה בהיקף של 20 קוב לדונם.
  4. בינוי חדש יידרש להשהייה / החדרה לפי חישוב נפח השהייה של 20 קוב לדונם בנוי.
  5. לא תותר בנייה בתחום רצועת ההשפעה לנחל אלא במקרים מיוחדים ובאישור רשות הניקוז. יתאפשרו פעולות ניקוז ושיקום נחל בהתאם לתוכניות רשות הניקוז.
  6. ניקוז הגגות יתבצע באמצעות צמ"גים שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים מגוננים או בצינור ניקוז קצר מתחת לשבילים עד לשטחי השהייה במגרש.
  7. רום ה 0.0 לבינוי יהיה גבוה לפחות ב 0.3 מ' מעל פני המדרכה (או הכביש, במידה ולא קיימת מדרכה).
  8. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
  9. בתחום ההשפעה של נחל האלה יתאפשרו פעולות להסדרת הנחל, לטיפול בנגר עילי, לוויסות והשהיית נגר עילי, לשיקום ולחייץ אקולוגי על פי תכניות רשות הניקוז.
  10. בתחום ההשפעה של נחל האלה יותר עיבוד חקלאי בשטחים פתוחים בלבד, אסורה הקמת מבנים.
  11. לא יותרו גידור ותאורה בתחום 40 מטר מהנחל.
  12. תחום של עד 20 מטר מגדת הנחל תשמש גם לדרך תחזוקה של הנחל ולצמחיית גדות נחלים.
  13. תעלות הניקוז הפנימיות המסומנות בתשריט יהיו תעלות פתוחות ותתאפשר גישה אליהן לצורכי תחזוקה ושיקום.
- לא תותר חסימה של תעלות הניקוז המסומנות בתשריט.

6.10

ניהול מי נגר

## סימון בתשריט : שטח לניהול מי נגר

1. שימור וניהול נגר עילי במגרשים :
  - א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח כל מגרש יושאר כשטח מחלחל חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
  - ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
  - חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
  - ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
  - ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
2. שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים ודרכים :
  - א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.
  - ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
  - ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל



<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b> <b>סימון בתשריט : שטח לניהול מי נגר</b>
	<p>בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>3. מי הנגר מתחום התכנית ינוקזו דרך ערוצי ניקוז שחוצים את השטחים החקלאיים. לאורך הערוצים יותקנו מתקנים לריסון והשהיית הנגר ולעידוד חלחול הנגר לתת הקרקע.</p> <p>4. בתחום השטח המסומן בתשריט לניהול נגר לא תאושר כל בניה - השטח מיועד להשהיית מי נגר בלבד.</p> <p>הכשרת השטחים להשהיית מי נגר תהיה בתאום עם רשויות הניקוז וכתנאי להיתר בניה להרחבות נוספות.</p> <p>5. השהיית הנגר באגן נחל האלה 1 (אזור השהיה 1), נפח השהיה לא יפחת מ- 2,300 קוב. השהיית הנגר באגן נחל האלה 2 (אזור השהיה 2), נפח השהיה לא יפחת מ- 5,400 קוב.</p> <p>6. מי נגר שמקורם במבני התעשייה החקלאית (רפתות וכו') או במתקנים שיש חשד שיזהמו את מי הנגר, יופרדו ויטופלו בהתאם להנחיות הגנ"ס ובאישורם.</p>



<b>6.11</b>	<b>חניה</b>
	<p>כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני ציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.</p>



<b>6.12</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>1. היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולאחר קבלת אישורו.</p> <p>2. יש לשמר את צירי התנועה הקיימים כיום בשטחים החקלאיים של המושב.</p> <p>3. בייעוד קרקע חקלאית בהיקף החיצוני של המושב יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון דרך בטחון, שערי בטחון, גדר בטחון ותאורת בטחון.</p> <p>מרכיבי הביטחון יבוצעו בתחום הקו הכחול של התכנית.</p> <p>מרכיבי הביטחון יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.</p> <p>4. התאורה ההיקפית תופנה אל תוך הישוב למניעת זיהום אור השטחים הפתוחים בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. רוחב דרך הביטחון יהיה עד 4 מטר ומיקומה המדוייק ייקבע בשלב היתרי הבניה.</p>



<b>6.13</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>א. הנחיות משהב"ט:</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>

<b>6.14</b>	<b>קווי תשתית</b> <b>סימון בתשריט : קו דלק/נפט</b>
	<p>א. בתחום רצועת קווי הדלק תאסר כל בניה, שתילת עצים עמוקי שורש ועבודות תשתית.</p> <p>ב. בנוסף תאסר חסימת התוואי על ידי גדרות, עבודות עפר וחממות ובתני רשת.</p> <p>ג. כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק ועד למרחק של 7 מטר מכל צד של קווי הדלק מחייבת</p>



<p><b>קווי תשתית</b> <b>סימון בתשריט : קו דלק/נפט</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>תיאום מראש עם החברה המפעילה את קו הדלק לקבלת הנחיות טכניות ופיקוח על העבודות על ידי סייר מטעם החברה המפעילה את קו הדלק. ד. עבודות תשתית ללא תיאום מראש ניתן לבצע בתנאי שהינם במרחק של יותר מ- 7 מטר מכל צד של קווי הדלק. ה. אין לבצע כל עבודה במרחק אופקי הקטן מ- 5 מטר מקו הדלק (תחום רצועת קווי הדלק בתשריט) ובמרחק אנכי הקטן מ- 3 מטר מקו הדלק.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) : הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה. ב. קרינה בלתי מייננת : מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת. ג. מידע נדרש להיתר : תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין. ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר : לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל. ה. תיאום ואישור עבודות חפירה : לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים. ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה : בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות. ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל : ז.1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר. ז.2 על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. ז.3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	



חשמל	6.15
<p>הנחיות למרווח מינימאלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ו/או מציר הקו :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.</li> <li>* קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר.</li> <li>* קו חשמל מתח גבוה עד 33KV תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני 6.0 מטר.</li> <li>* שנאי על עמוד - 5.0 מטר לשנאי אחד, 6.0 מטר לשני שנאים.</li> <li>* קו חשמל מתח גבוה עד 33KV כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.</li> <li>* קו חשמל מתח עליון 110-161KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 20.0 מטר. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חח"י.</li> <li>* קו חשמל מתח על-עליון 400KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 35.0 מטר. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</li> <li>* כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 0.5 מטר.</li> <li>* כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 3.0 מטר.</li> <li>* כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 20.0 מטר. המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</li> <li>* ארון רשת - מרחק מינימאלי של 1.0 מטר.</li> <li>* חדרי מיתוג/ט"ז - מרחק מינימאלי של 3.0 מטר.</li> <li>* תחנת השנאה - מרחק מינימאלי של 6.0 מטר. ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל.</li> </ul> <p>ז.4 על אף האמור בסעיפים ז.1, ז.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ז.5 נוהל זה יבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי	6.16
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חלק מהשטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</li> <li>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</li> <li>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</li> <li>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</li> </ol>	



## סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

1. בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ולשימור נופי הבאים:
- אתר 001 - מועדון - תא שטח 400
  - אתר 002 - צרכניה - תא שטח 400
  - אתר 003 - ארכיון ומוזיאון - תא שטח 403
  - אתר 004 - גן זכרון ואנדרטה - תא שטח 405
  - אתר 005 - בית העם - תא שטח 405

מתחם נופי לשימור:

- מתחם נופי מרכזי "א" - תא שטח 405
- עצים לאורך הרחובות - בהתאם למסומן בנספח עצים לשימור

2. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ולשימור נופי המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע הם לשימור ולא תותר הריסתם.

3. אתר/מבנה לשימור:

- תנאי לבקשת היתר בניה למבנה לשימור וכל התערבות בו, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.
- תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים.

4. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הביוני ככל שמדובר במתחם ותאום היתר הבניה עם מחלקת השימור, יחידת השימור או מומנה שימור מטעם מהנדס הוועדה. וכן דיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.

5. היתר הבניה יכלול פירוט של התוספות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או מומנה השימור מטעם מהנדס הוועדה.

6. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.

7. לא תותר כריתה/עקירה של עצים בוגרים במתחם נופי או ציר לשימור נופי. ככל שיידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם נופי או ציר לשימור נופי יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם או הציר. זאת בהתאם לאישור יועץ נוף, אדריכל נוף או אגרונום.



6.18

## שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. תשריט הנספח והוראות פרק זה תחולתם מחייבת. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 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 להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. 6. 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 שבייר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7. 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. 8. רחבות פתוחות (רחבה ציבורית, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים): במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב 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. 9. מגרשי חנייה: א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל). ב. כל חניון ציבורי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים. 10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

## חלוקה לתאי שטח

6.19

א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור, מבני משק ושצ"פים תותר חלוקת תאי השטח בכפוף



<b>6.19</b>	<b>חלוקה לתאי שטח</b>
<p>לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.                  ב. קווי בנין:                  * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.                  * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5.                  * קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר.                  ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5.                  ד. תאי שטח לחדרי טרפו בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p>	

<b>6.20</b>	<b>קווי בנין</b>
<p>1. בתחום קו הבנין מדרך ארצית מס' 3 לא תותר כל בניה, למעט השימושים הקבועים בתמ"א 1 בלבד.                  2. צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 3 מ- 100 מטר מהציר ל- 28-37 מטר מהציר עבור דרך גישה קיימת בייעוד קרקע "דרך מוצעת" כמסומן בתשריט מצב מוצע.                  עבור השטחים החקלאיים שממזרח לדרך הגישה הקיימת נשמר קו הבנין של 75 מטר מציר הדרך כמסומן בתשריט מצב מוצע.                  3. צמצום קו בנין מציר דרך ראשית מס' 3 מ- 100 מטר מהציר ל- 25 מטר מציר הדרך (אפס משפת הדרך) לחיבור עם דרך מקומית מס' 101.                  4. חיבור דרך מס' 104 לדרך ראשית מס' 3 מבוטל.</p>	

<b>6.21</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
<p>הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.</p>	

<b>6.22</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם 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>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ניצול השטחים למבני ציבור בתאי שטח מס' 400, 401, 403 כשלב ראשון לבינוי	
1	ניצול השטחים למבני ציבור בתא שטח מס' 402 כשלב שני לבינוי	השלמת הבינוי וניצול השטח לבינוי בתאי השטח של שלב 0
2	ניצול השטחים למבני ציבור בתא שטח מס' 404	השלמת הבינוי וניצול השטח לבינוי בתאי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	כשלב שלישי לבינוי	השטח של שלב 0 ו-1

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מייד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65