

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0697995

מושב תלמי יחיאל תכנית כוללת

מחוז

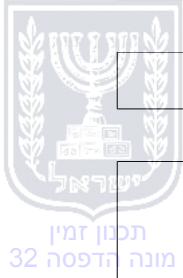
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו נועדה ליצור מסגרת תכנונית כוללת למושב תלמי יחיאל הנמצא בתחום המועצה האזורית באר טוביה. בין המטרות העיקריות של התכנית תוספת יח"ד שלישית בנחלות הקיימות, התאמת התכנון הכולל של המושב לצרכים המשתנים, להחלטות רשות מקרקעי ישראל ולמדיניות התכנון העדכנית בכל הקשור לשימושים, הוראות ושטח הנחלות החקלאיות. במסגרת תכנית זו נערך סקר תיעוד מקדים למושב אשר הוקם בשנת 1949 בו נמצא כי ליבת המושב בעלת ערכי שימור נופי, סומן מבנה לשימור וסומנו מתחמים ואתרים לשימור נופי.

למושב תלמי יחיאל חלות התכניות המאושרות הבאות:

תכנית מס' ד/704 משנת 1970 הכוללת 96 נחלות ו- 32 מגרשים למגורים.
 תכנית מס' ד/1704 משנת 1977 הכוללת: ביטול 11 מגרשי מגורים לטובת נחלה חדשה אחת, ביטול 4 נחלות מאושרות ותוספת 4 נחלות חדשות במקומן.
 תכנית מס' 2/114/03/08 משנת 1978 הכוללת תוספת שטחים לטובת מקלטים ציבוריים.
 תכנית מס' 3/114/03/08 משנת 1992 הכוללת: שינוי מ- 11 מגרשי מגורים ל- 30 מגרשי מגורים חדשים, ביטול 14 נחלות, ביטול 10 מגרשי מגורים ותוספת 49 מגרשי מגורים חדשים.
 תכנית מס' 5/114/03/08 משנת 2005 הכוללת תוספת של 33 מגרשים למגורים.
 סה"כ תקן נחלות בישוב הוא 82 חלקות אי במושב. מתוכן 75 מאושרות.
 סה"כ יח"ד מאושרות בהרחבה הוא 112 מגרשים לבניית בתים חד משפחתיים.

מצב קיים אל מול מצב מוצע של יחידות הדיור במושב:

מס' יח"ד מאושרות בנחלות..... $82 \times 2 = 164$
 מס' יח"ד מאושרות במגרשי מגורים..... 112

סה"כ יח"ד מאושרות במושב..... $112 + 164 = 276$
 סה"כ יח"ד חדשות מוצעות בתכנית..... 75
 סה"כ נחלות מבוטלות בתכנית: (7)
 סה"כ יח"ד מבוטלות בתכנית: (14)

מס' יח"ד כולל בתכנית..... $150 + 75 + 112 = 337$

עפ"י לוח 2 שבתמ"א 35, מס' יח"ד מירבי במושב תלמי יחיאל הינו 350.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מושב תלמי יחיאל תכנית כוללת

616-0697995

מספר התכנית

325.724 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	177500
קואורדינאטה Y	629250

1.5.2 תיאור מקום

מושב תלמי יחיאל נמצא בתחום המועצה האזורית באר טוביה מצפון לכפר אחים וקריית מלאכי ומערב לכביש מס' 3.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מושב תלמי יחיאל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2551	לא מוסדר	חלק	2, 14-24, 26-27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 52-77	
2552	מוסדר	חלק	2-19, 30, 32-36, 38-39, 42-67	
2554	מוסדר	חלק	2-23, 35-37, 39-40, 42-73	
2555	מוסדר	חלק	2-18	
2553	מוסדר	כל הגוש	2-33	

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
20/02/1978		1219	2414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /114 /1. הוראות תכנית 8 /03 /114 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8 /03 /114 / 1
12/12/1991		1057	3953	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /114 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	8 /03 /114 / 2
13/02/1992		2060	3973	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /114 /3. הוראות תכנית 8 /03 /114 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8 /03 /114 / 3
29/09/2005		4360	5442	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /114 /5. הוראות תכנית 8 /03 /114 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8 /03 /114 / 5
24/06/1971		2099	1732	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 704 ממשיכות לחול.	התליה	ד/ 704

הערה לטבלה:

יחס של כפיפות לתכניות לתכנית מאושרת מס' 616-0839613 ת.ע. לחלוקת גז מקבוצת יבנה לבני עייש, צומת ראם, רבדים ובאר טוביה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אבי בן גור			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תאי שטח לשטחי מגורים ביעוד מגורים ביישוב כפרי	18: 28 23/07/2023	אבי בן גור	23/07/2023	1	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	תכנית מצב מאושר	14: 39 03/08/2022	ברני גטניו	03/08/2022	1	1: 2500	מנחה	קומפילציה
כן	פרוגרמה לשטחי ציבור	10: 13 20/10/2022	אבי בן גור	10/10/2021	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב וניקוז	11: 24 13/11/2022	יוני קופלוביץ	15/09/2020	2	1: 250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית - נספח מים וביוב	10: 56 22/05/2022	יוני קופלוביץ	07/02/2022	6		מנחה	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - חוברת	10: 50 13/11/2022	יוני קופלוביץ	05/07/2021	20		מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	12: 26 16/03/2022	קנגן חיים	02/11/2021	1		מנחה	תנועה
לא	נספח מאפייני עצים בוגרים	23: 17 25/07/2020	ניר מעוז	01/02/2018	17		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה	20: 49 03/05/2022	אבי בן גור	03/05/2022	1	1: 2500	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח סביבה ונוף	22: 01 28/12/2019	אבי בן גור	19/12/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תיק תיעוד מקדים וכרטסת אתרים	11: 35 25/12/2022	אבי בן גור	31/10/2022	66	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

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
יו"ר	אחר	משה עמר (1)		תלמי יחיאל מושב עובדים התיישבות שיתופית בע"מ	תלמי יחיאל			08-8582840	153-8-8582840	ahty1949@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב תלמי יחיאל.

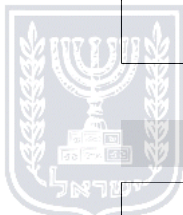
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה עמר		תלמי יחיאל מושב עובדים התיישבות שיתופית בע"מ	תלמי יחיאל		(1)	08-8582840	153-8-8582840	ahty1949@gmail.com

(1) כתובת: מושב תלמי יחיאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי בן גור		גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756		office@geo-bengur.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
תנועה	יועץ	קנגן חיים	19682	ק.ן. הנדסה בע"מ יעוץ הנדסי	גבעתיים	טיבר	4		03-7322402	kaneng@bez eqint.net
אגרונום	אגרונום	ניר מעוז	ל.ר	ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gma il.com
מהנדס	יועץ	יוני קופלוביץ	40938	קופלוביץ פ.מ. מהנדסים בע"מ	רחובות	(1)		08-9455265	08-9491866	office@yonn yk.com

(1) כתובת: מנוחה ונחלה 33 רחובות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 העיר המועצה/הוועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם לשימור / מתחם נופי לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע. 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 יח"ד שלישית בנחלות הקיימות והסדרת הבינוי והשימושים הקיימים במושב תלמי יחיאל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד שלישית בחלקות המגורים בחלקה א' בנחלות.
2. שינוי בי תיעודי קרקע ממגורים ביישוב כפרי לשטח חקלאי פתוח.
3. קביעת זכויות והוראות בניה, קווי בניין והסדרת גבולות ביעודים השונים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. הגדלת השטח המיועד למגורים בחלקות א' בנחלות ל-3 דונם.
6. הסדרה ותיקוני גבולות בין חלקות גובלות.
7. קביעת מנגנון והוראות מיוחדות להפרדת מגרש מגורים מנחלה ("פיצול מגרש").
8. מניין יחידות הדיור המאושרות 276 ומניין יחידות הדיור המוצעות לאחר אישור תכנית זו סה"כ 337.
9. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי וקביעת הוראות שימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
4A, 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, 93A, 94A, 95A, 96A	מגורים בישוב כפרי
608	מסחר
281, 280, 12	מתקנים הנדסיים
413 - 424, 431, 432	מבנים ומוסדות ציבור
4B, 4D, 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, 93B, 94B, 95B, 96B, 660A, 661 - 665	קרקע חקלאית
823, 675, 614	שטח ציבורי פתוח
607, 605 - 603	שטח פרטי פתוח
4C, 740, 742 - 746, 750 - 752	נחל/תעלת נחל
825, 822 - 820	דרך מאושרת
830	דרך מוצעת
842, 840	דרך משולבת
860	שביל
1006 - 995	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
742	נחל/תעלת נחל	אתר עתיקות/אתר הסטורי
663	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
432	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק אנדרטה
822	דרך מאושרת	בלוק אתר קידוח
663	קרקע חקלאית	בלוק אתר קידוח
608	מסחר	בלוק מבנה לשימור
822 - 820	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
998, 996	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
432	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
37A, 49A, 50A	מגורים בישוב כפרי	גבול מגבלות בניה
281, 280, 12	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
744	נחל/תעלת נחל	גבול מגבלות בניה
37B, 663, 665	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שביל	860
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	663
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	822 - 820
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	842
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	413
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	4A, 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, 93A, 94A, 95A, 96A
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	745, 743
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	27B, 30B, 32B, 34B, 36B, 41B, 44B, 48B, 54B, 60B, 64B, 67B, 68B, 72B, 74B, 76B, 77B, 81B, 92B, 94B, 96B, 660A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	742
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	663
שימור נופי	דרך מאושרת	825, 822, 820
שימור נופי	דרך מוצעת	830
שימור נופי	דרך משולבת	842
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	432, 431
שימור נופי	מסחר	608
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	607

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.24	73,066	אזור מגורים א'
7.65	249,077	אזור מגורים בישוב חקלאי
3.22	104,726	דרך מאושרת
0.24	7,663	דרך משולבת
2.12	69,182	מבנה ציבור
0.12	3,888	מסחר
0.03	1,045	מתקן הנדסי

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
82.59	2,690,123	קרקע חקלאית
0.02	572	שטח לתחנת תדלוק
0.32	10,556	שטח פרטי פתוח
0.12	4,031	שטח ציבורי פתוח
1.33	43,298	תעלת ניקוז
100	3,257,227	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.20	104,250.51	דרך מאושרת
0.01	356.46	דרך מוצעת
0.24	7,663.29	דרך משולבת
2.24	73,071.24	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.11	68,819.68	מבנים ומוסדות ציבור
7.01	228,172.02	מגורים בישוב כפרי
0.11	3,532.13	מסחר
0.04	1,181.95	מתקנים הנדסיים
1.37	44,475.81	נחל/תעלת נחל
83.21	2,710,419.7	קרקע חקלאית
0	150.86	שביל
0.34	11,120.2	שטח פרטי פתוח
0.12	4,031.14	שטח ציבורי פתוח
100	3,257,244.98	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות- חניה מקורה, מחסן, ממ"ד, מרתף. ב. בריכת שחייה פרטית. ג. מבני עזר חקלאיים. ד. מבנים יבילים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי מגורים:</p> <p>יחידת הורים תבנה כאמור להלן:</p> <p>א. יחידת הורים תבנה צמוד דופן לבית המגורים הראשי או חלק מבית המגורים הראשי. ב. שטחה יחושב משטחי בניה עיקרי המותר על פי טבלה ס' 5 ג. סה"כ שטח היחידה לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>חניה-</p> <p>תותר הקמת חניה לא מקורה ו/או חניה מקורה. לכל יח' דיור יוסדרו 2 מקומות חניה. הנחיות לחניה מקורה:</p> <p>גובה המירבי לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חניה מקורה בקו בניין צידי 0.0 ובקו בניין קדמי 0.0. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר. יבטחו פתרונות ניקוז בתחום מגרש זה בלבד ולא לכוון מגרשים גובלים עמו. שטח חניה מקורה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש.</p> <p>מחסן</p> <p>ניתן להקים מחסן לכל יח' דיור בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, גובה מחסן גינה לא יעלה על 2.2 מ'. ניקוז הגג יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>מרתף - תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו,</p> <p>בינוי:</p> <p>א. חומרי גמר- חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן או טיח או שילוב של שניהם בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית. ד. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל 1.2 מטר מפני קרקע סופיים, ול - 1.2 מטר מפני ציר דרך, אם גובלת. ה. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים ויציבים. ו. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. ז. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

המגרש.
 ח. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.
 במידה והקו האחורי של מגורים בישוב כפרי גובל בקרקע חקלאית של חלקה א' בלבד, תותר בניה בקו בניין 0.00 בגבול זה.

חקלאות:
 מבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

בריכת שחייה:
 ניתן לבנות בריכת שחייה אחת בכל מגרש.
 תותר הקמת בריכת שחייה פרטית בתחום הבניין או בשטח המגרש הכולל בצמוד לבניין, מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבניין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבניין היא תהיה ללא קירוי.
 הבריכה תבנה בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית.
 המרחק המינימלי בין גבול המגרש ובין גבול החיצון של בריכת השחייה יהיה 2 מ'.
 גובה משטח המים לא יעלה על 1.5 מ'.
 הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחייה, קבוצתיים, קייטנות וכו').
 בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מז"ח או יבוצע מרווח אוויר ובריקון הבריכה יסולקו המים באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, ודרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.



ב

חלוקה לתאי שטח

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהקיף של עד 500 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיו בגודל מקסימאלי כפי שייקבע בתכנית ובהתאם להחלטות מוסד התכנון ונוהלי הרשות ויותר בהם שימוש למגורים בלבד.
 פיצול מגרש מגורים מנחלה:
2. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.
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.
 - 3.1. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
 - 3.2. תיאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.
4. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.
4. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים

4.1

מגורים בישוב כפרי

יהווה סטייה ניכרת.

5. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.

6. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.

7. הוראות בניוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע בייעוד "מגורים ביישוב כפרי".

8. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.

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.

היה והמגרש המפוצל כולל בית מגורים קיים יותאמו קווי הבניין החדשים בהתאם לבניה הקיימת. היה ותא השטח פונה לכביש, 5 מ' לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט.

10. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט יצורף תשריט בניוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז והביוב. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.



בינוי ו/או פיתוח

ג

על מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות יחולו ההוראות הבאות:

1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.

2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.

3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.

4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.

5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.

6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.

7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה.

8. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זאת.

קווי בנין

ד

מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין בתכנית:

מבנים קיימים שניבנו עפ"י היתר כדון ו/או שניתן להסדיר את השימושים בהם עפ"י תכנית זו לא יהוו סטייה נכרת לתכנית וניתן יהיה להסדירם בדרך של הקלה.

4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>1. מסחר לצרכי המושב 2. חניה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. חניה- החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. שימושי המסחר כמפורט לעיל יהיו לשימוש וכמענה לצרכי הישוב בלבד. חריגה מהאמור, תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.</p> <p>ג. חומרי הגמר של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של מ.א באר טוביה.</p> <p>ד. גודל מבנה מקסימלי יעמוד על 250 מ"ר וחריגה מכך תהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי בתא שטח 608 קיים מבנה לשימור : צרכניה [1].</p> <p>הנחיות לבניה חדשה, תוספות בניה ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.6 שימור.</p>
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	<p>תאי שטח 12, 280 ו-281 מיועדים לתחנות שאיבה לשפכים.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>היתר בניה יינתן בכפוף לאבטחת גידור בטיחותי המשתלב מבחינה חזותית ונופית עם הסביבה, באישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.</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 רגישים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות.</p> <p>ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה.</p> <p>ג. מבנים לצרכי דת.</p> <p>ד. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה.</p> <p>ה. צרכנייה.</p> <p>ו. מבני משק קיימים, לרבות שיקומם והרחבתם, הן לצורכי הפעילות המשקית והן לצורכי חינוך, תרבות וטיפוח מורשת.</p>



<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ז. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. ח. מתקנים הנדסיים ותשתיות. ט. דרכים גישה, חניות ושבילים. י. מתקנים פוטו-וולטאים על גגות. י"א. מרכז איסוף פסולת. י"ב. במתחם לשימור בתאי שטח 431-432 יותרו מסחר נלווה כחלק מהמבנה/בינוי לצרכי ציבור בלבד וישתלב בו בהיקף של עד 150 מ"ר. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. הנחיות עבור מוסדות חינוך: א. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת. לא יעברו קווי מים וביוב בשטחי וחצרות הגן. 2. הנחיות בנושא בריכה ציבורית: א. הבריכה תיעוד לשימוש ציבורי בלבד. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגמרו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 3. יישמר מרחק בין פעילות רגישה (עסקי מזון) לבין פעילות מזהמת על פי הנחיות משרד הבריאות. 4. המסחר הנלווה יותר כחלק מהמבנה/בינוי לצרכי ציבור בלבד וישתלב בו. זכויות הבנייה לשימוש זה יקבעו בהיקף עד 150 מ"ר עיקרי ושירות לבית קפה ומסעדה, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>4.4.2</p> <p>א</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מרחק מינימלי בין מבנים - 5 מ'. ב. חומרי הגמר של המבנים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של מ.א באר טוביה.</p>	<p>ב</p>
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: שטח עתיקות/הסטורי לשימור בייעוד זה מתחם לשימור בתאי השטח 431-432, על המבנים במתחם והמתחם המסומן יחולו הוראות נוספות לשימור סעיף 6.6.</p>	<p>ג</p>
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: שימור נופי תאי שטח 431-432 נכללים במתחם נופי לשימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.13-6.14 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.4 שימור.</p>	<p>ד</p>
<p>4.5 קרקע חקלאית</p>	
<p>4.5.1 שימושים</p>	
<p>א. עיבוד חקלאי, לרבות כיסויי רשת ומנהרות על גידולים צמחיים. ב. בתי צמיחה לסוגיהם, כגון: חממה, משתלה לא מסחרית וכו'.</p>	



4.5	קרקע חקלאית
	<p>ג. סככות חקלאיות פתוחות.</p> <p>ד. מבני שירות לטיפול בתוצרת ותמיכה בעיבודים חקלאיים, כגון: בתי אריזה, קירור, מיון ואחסון תוצרת חקלאית ותשומות לגידולים צמחיים.</p> <p>ה. מבנים לגידול, אחזקה וטיפול בבעלי חיים ושירותים נלווים לגידול, כגון: רפת, מפטמה, דיר, לול, אורוות סוסים, כלביה, בריכות דיג, מתקני דיג, גידול דגי נוי, מדגה מתועש, מבנה לגידול ציפורי נוי, מכון רדייה, מתבן, מרכז מזון.</p> <p>ו. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p> <p>ז. בתחום קווי הבניין של דרך ארצית מס' 3 השימושים יותאמו לקבוע בתמ"א 1.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין מבנים חקלאיים:</p> <p>1. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. יותר:</p> <p>2. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים.</p> <p>3. יותר הקמת מרחב מוגן תומך פעילות חקלאית בהתאם להנחות פיקוד העורף.</p> <p>4. מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו בקו בנין 0.00 כמסומן בתשריט המוצע יאושרו בתנאי להסכמת שכן. לא יותרו פתחים למגרש השכן בקו בנין 0.00</p> <p>5. במידה והקו הקדמי בקרקע חקלאית של חלקה א' בלבד גובל במגורים בישוב כפרי, תותר בניה בקו בנין 0.00 בגבול זה.</p> <p>6. תותר בנייה קלה, לא יותר השימוש באסבסט ומוצריו.</p> <p>7. מבנים לגידול בעלי חיים יבנו בהתאם להוראות הווטרנר הממשלתי.</p> <p>על מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן, כהגדרתה בתמ: א 35 על תיקוניה, לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט על רקע מפת המדידה המציג את הבנייה הקיימת בפועל, כי לא ניתן להקים את מבני המגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.</p> <p>2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</p> <p>3. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>8. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטיה ניכרת.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי תנאי להיתר למבנה חקלאי:</p> <p>אישור תכנית בנין ע"י הוועדה המקומית לכל שטח האתר הכולל בתחומו את המבנה חקלאי, בתאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אשר תכלול התייחסות בין היתר לנושאים הבאים:</p>

4.5	קרקע חקלאית
	<p>א. הצגת השימושים המוצעים באתר נשוא היתר הבנייה, לרבות פריסה והעמדה של מבנים, מתקנים, רחבות תפעוליות, גדרות ושערים.</p> <p>ב. הצגת מבנים קיימים בסביבה, ככל שיש, במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנה המבוקש, תוך ציון השימוש בהם.</p> <p>ג. הצגת הנצפות מאזורי מגורים ומתוואי דרכים ראשיות תוך העדפת הנצפות הנמוכה ביותר האפשרית והצנעת המבנה בנוף, לרבות פרוט גובהם המקסימאלי של המבנים, המתקנים והגדרות.</p> <p>ד. הצגת עיצוב המבנים והחצרות ואופן השתלבותם החזותית בסביבה, מבחינת חומרי הגמר והצבעוניות (העדפת השימוש בחומרים שאינם בוהקים, בגווני חום וירוק), בהתייחס לכל חזיתות המבנים, ולגגות המבנים כחזית חמישית (בחנית שילוב צמחיה בגגות), לגידור המגרש, לגינון המוצע בהיקפו ולאופן החיפוי והסלילה של החצרות והדרכים.</p> <p>ה. קביעת מפלסי הפיתוח של כל הרכיבים באתר - דרכים, חצרות ומבנים.</p> <p>ו. אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות זיהום קרקע ומים, צמצום מפגעי ריח ומזיקים.</p> <p>ז. תשתיות הנדסיות נדרשות, כגון מים, ביוב, חשמל ותקשורת ומיקומן. במידת הצורך, אופן חיבורן למערכת האזורית. במקרה של מבנים לבעלי חיים, פתרונות לסילוק/טיפול בשפכים, ביוב סניטארי ותשטיפים כולל פתרונות קצה.</p> <p>ח. אמצעים לטיפול בפסולת לסוגיה לפי צורך; לרבות הקצאת שטחים למיכלי אשפה ומיחזור, או תאי שטח לאיסוף פסולת.</p> <p>ט. תוואי נגישות רכב תפעולי מדרך מאושרת.</p> <p>י. פתרונות ניקוז.</p> <p>יא. הנחיות לנקיטת האמצעים הנדרשים במהלך ביצוע עבודות הבנייה והפיתוח להגנת השטחים הסמוכים לאתר ולדרכים המובילות אליו, למניעת שפיכת חומרי בניה וזיהום קרקע, לשיקום וכיסוי מדרונות בצמחיה מקומית במקרים של ביצוע שינויים במפלסי הקרקע.</p> <p>יב. הוועדה המקומית תבחן את תכנית הבינוי בהתייחס למידת רגישות השטח מבחינה נופית וסביבתית, קיומם של נגישות תחבורתית ופתרון תשתיות, שמירת מרחק ממגורים ושימושים רגישים אחרים, ונושאים תכנוניים נוספים.</p> <p>יג. יש לשמור מרחק בין שטח חקלאי המושקה בקולחים לבין שימושים רגישים ע"פ הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p>
ג	<p>תנועה</p> <p>1. לא יאושרו חיבורים ישירים מייעוד חקלאי אל דרך ארצית מס' 3.</p> <p>2. בתחום קווי הבניין של דרך ארצית מס' 3 השימושים יותאמו לקבוע בתמ"א 1</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הקמת מתקנים הנדסיים תותר בחלקות ב' של המושב ובתחום קווי בניין בלבד.</p> <p>2. בתא שטח 663, בשטח החופף לצוואר בקבוק בתמ"מ/ 92/14/4:</p> <p>א. יותרו רק כיסויי רשת ופעילות חקלאית שוטפת, ללא גידור וללא קירוי צמחי.</p> <p>ב. בשטח שלא חופף לצוואר הבקבוק יותרו רק שימושים הנדרשים במישרין לגידול צמחי ולגידול בעלי חיים, ללא משתלות וללא מבני שירות חקלאיים.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יש צורך לשמור מרחק בין השטח החקלאי המושקה בקולחים לבין שימושים רגישים על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p>

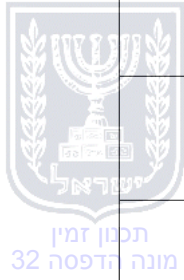
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.5</p>
<p>לא תותר כלל בניה חדשה בשטח רדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה בנמצאים בשטח החקלאי של המושב. כל פעילות בתחום רדיוסי המגן של הקידוחים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשימושים מותרים ברדיוסי מגן העדכניות ביותר.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>1. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לתוואי רצועת קו הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים מעבירי מים, מבני דרך וכו'. 2. חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק. 3. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד. 4. יש להותיר את רצועת קו הדלק פנויה ופתוחה ומוגדרת כקרקע חקלאית על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקו הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים. 5. אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי החברה, ואין להציב גדרות, מחסומים וכד' המונעים/מעכבים גישה לרצועה. 6. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקו הדלק. 7. ביצוע עבודות יתואם ככל הנדרש מול תש"ן.</p>	<p>ו</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>א. גינות, חורשות, סככות צל ומתקני משחק ב. מקלטים ציבוריים ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית ד. דרכים ושבילים ה. מרכז איסוף פסולת</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. כל בנייה תיעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגרש בכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית. 2. לא תותר הקמה של תחנת שאיבה לשפכים. 3. יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>א</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>א. גינות, חורשות, סככות צל ומתקני משחק ב. מקלטים ציבוריים ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית</p>	

4.7	שטח פרטי פתוח
	ד. דרכים ושבילים
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: שימור נופי</p> <p>בתאי שטח הנכללים במתחם נופי לשימור. תכולנה הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה כמפורט בפרק 6.13-6.14 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.4 שימור.</p>
4.8	נחל/תעלת נחל
4.8.1	שימושים
	<p>א. עבודות ניקוז ותיעול, השהיית מי נגר וחילחולם.</p> <p>ב. טיפול נופי, טיפוח, שיקום ושימור המצב הטבעי של הנחל והשטח הפתוח לאורכו, כולל גינון ונטיעות, נטיעת צמחיית נחלים לאורך הגדות, פעילות לייצוב מדרונות והסדרת גלישות קרקע, עבודות הרחבה והעמקה של הערוץ, מסלעות ודומה.</p> <p>ג. שבילי מטיילים, שבילי אופניים, ספסלים ופינות ישיבה, דרכי שירות, גשרים, סככות צל, מצללות, מתקני משחקים, רחבות מרוצפות, מתקנים למי שתיה, גינון ונטיעות - לרווחת הציבור. למעט באפיק ורצועת מגן הנחל בהתאם להגדרתו בתמ"א 1.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. פעולות הסדרת הערוצים והבטחת הזרימה בהם ועבודות המותרות לפי חוק הניקוז והגנה מפני שטפונות התש"ח 1957.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז.</p> <p>2. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל לצרכי הסדרת ניקוז, שימור קרקע, פיתוח לפנאי ונופש ומשיקולים נופיים.</p> <p>3. ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון.</p> <p>4. עבודות תחזוקה לאורך הנחל ישמרו ככל הניתן על הצומח הטבעי בנחל ובגדותיו.</p> <p>5. במקרה הצורך, יותרו נטיעות של מינים מקומיים ו/או מיני תרבות המתאימים לאזור וחסכוניים במים.</p> <p>6. ניתן יהיה להסיר או לטפל בצמחייה פולשנית.</p> <p>7. יובטח ניקוז שוטף, ייצוב ועיצוב הגדות, ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים.</p> <p>8. כל העבודות בשטח יעוד הקרקע יתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>9. יתאפשר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך תוואי הנחל.</p> <p>10. תותר הקמת מתקנים הנדסיים חדשים החיוניים, בכפוף להכנת נספח נופי-סביבתי לתכנית המתקן.</p> <p>11. תובטח גישה אל הנחלים לרשות הניקוז לשם ביצוע פעולות להבטחת זרימת הנחלים.</p> <p>12. בחלקה חקלאית מס' 664 בשטח הסמוך לנחל ברקאי תוגדר רצועה ברוחב 10 מטרים מגדת הנחל כ"שטח רצועת נחל" כפי שסומן בתשריט הניקוז ובתשריט המצב המוצע של האדריכל.</p> <p>13. מערכות הניקוז בשכונה הסמוכה לנחל ברקאי יהיו עיליות בלבד ללא מערכות ניקוז תת</p>

<p style="text-align: center;">נחל/תעלת נחל</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p>קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.9.1</p>
<p>א. שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. חניות. ג. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ד. שטחי גינון ונטיעות. ה. ריהוט רחוב. ו. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ז. מרכיבי ביטחון. ח. השימושים בהתאם להגדרת דרך בחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.9.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>א. רוחב הדרך וקווי בניין, כמסומן בתשריט מצב מוצע. ב. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. ג. 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. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לישוב.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">תנועה</p> <p>עבודות בתחום או בחיבור לדרך ארצית מס' 3 נדרשות בתיאום עם נת"י.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">בטחון ובטיחות</p> <p>תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.</p>	<p style="text-align: center;">ג</p>
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.10</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.10.1</p>
<p>א. שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. חניות. ג. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ד. שטחי גינון ונטיעות. ה. ריהוט רחוב. ו. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ז. מרכיבי ביטחון.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.10.2</p>
<p style="text-align: center;">דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>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,</p>	<p style="text-align: center;">א</p>



4.10	דרך מוצעת
	תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב.
ב	הוראות בינוי רוחב הדרך וקווי בניין, כמסומן בתשריט מצב מוצע.
ג	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. ב. חניות. ג. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ד. שטחי גינון ונטיעות. ה. ריהוט רחוב. ו. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ז. מרכיבי ביטחון.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי רוחב הדרך וקווי בניין, כמסומן בתשריט מצב מוצע.
ב	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי ביטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	1. מעבר לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. גינון, ריהוט שילוט ותאורה. 3. מעבר מערכות תשתית. 4. מתקני מחזור.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה, ספסלים ומצללות.
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	הוראות תכנית מס' תוכנית 3/114/03/8, ותכנית 5/114/03/8 יחולו על הייעוד הנ"ל.
4.13.2	הוראות





תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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 מוחלט
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
5	5	5	5	2	2	12										מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5	5		1											מבנים ומוסדות ציבור		
(8)	(8)	(8)	(8)	1	2	8.5	(7) 3	(6) 750	60		(5) 135	(4) 565				מגורים ביישוב כפרי		
(8)	(8)	(8)	(8)		1	(10)		(9) 500				500				מגורים ביישוב כפרי		
5	5	5	5		2			600			100	500			608	מסחר		
5	5	3	3					90			(1) 10	(1) 80			280, 12, 281	מתקנים הנדסיים		
(12) 0	(8) 3	(8) 3	(8) 3		2			80%				(11) 80				קרקע חקלאית		
(12) 0	(8) 3	(8) 3	(8) 3		1			(13) 90				90				קרקע חקלאית		

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

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

הוראות טבלה 5:

- תאי שטח ליעוד מבנים ומוסדות ציבור שלא מפורטים בטבלה לעיל: 413 - 432, 431, 424.
- תאי שטח ליעוד מגורים ביישוב כפרי שלא מפורטים בטבלה לעיל: 44A, 43A, 42A, 41A, 40A, 39A, 38A, 37A, 36A, 35A, 34A, 33A, 32A, 31A, 30A, 29A, 28A, 27A, 26A, 25A, 24A, 23A, 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, 93A, 94A, 95A, 96A.

ג. תאי שטח לייעוד קרקע חקלאית שלא מפורטים בטבלה לעיל: 4B, 4D, 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, 93B, 94B, 95B, 96B, 660A, 661 - 665.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל-% מתא שטח.

(2) במתחם לשימור יותרו זכויות לשימוש מסחר נלווה עד 150 מ"ר.

(3) עיקרי+שרות.

(4) ניתן לנייד בהיתר בניה שטחים עיקריים ושירות מתחת או מעל הכניסה הקובעת מבלי לשנות את סה"כ שטחי השרות והשטחים העיקריים במבנה..

(5) שטחי השירות יכללו ממ"ד 13 מ"ר, מחסן 12 מ"ר, חניה 30 מ"ר לכל יחיד.

(6) מתוכם 90 מ"ר עיקרי להלנת עובדים זמניים בחקלאות ו-55 מ"ר ליחידת הורים. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא

השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 180 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת. לא יותר ניוד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד, כל שימוש אחר בזכויות יהווה סטייה ניכרת.

(7) + יחידת הורים.

(8) כמצוין בתשריט.

(9) קרקע חקלאית- סה"כ שטחי בניה 1,025 או 80% משטח המגרש. בכפוף לאישור משרד החקלאות ניתן יהיה להקים מבנים חקלאיים החורגים מהמצוין בטבלה..

(10) גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המתעדכנים מעת לעת.

(11) הערך מתייחס ל-% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס 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.

(12) כמצוין בתשריט, יותר קו בניין אפס לחלקת המגורים הצמודה.

(13) לא יותר ניוד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד, חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. תיאום תשתיות עם מהנדס/ת המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד חשמל ו/או קווי חשמל ו/או מרכזייה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד נוספת ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" יהיה הצגת תכנית

העמדה ופיתוח לתא השטח בקנ"מ 250:1. בתכנית תוצג גישה ישירה לדרך ושני מקומות חניה בתחום המגרש.

ד. תנאים למתן היתרי בנייה למבנים חקלאיים:

1. היתרי בניה למבנים חקלאיים - בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

2. היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים - קבלת אישור של הוטרנר הממשלתי.

3. היתרי בניה לבתי קירור - בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.

4. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה הגשת דו"ח פיזור ריחות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ככל ויידרש על ידם. ההנחיות כאמור יבדקו על ידי היחידה הסביבתית או מי מטעמם.

5. תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון קצה לביוב מאושר על ידי משרד הבריאות.

6. תנאי להיתר בנייה ברדיוס מגן של קידוח מי שתייה - אישור משרד הבריאות וחבי' מקורות.

7. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח בו מסומנים מבנים להריסה בתשריט התכנית יהיה הריסתם בפועל.

9. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.

10. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.

11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

12. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:

א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.

ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.

ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף

6.1

תנאים בהליך הרישוי

המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור 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 לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.
 ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

המשך:
 13. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. 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 איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 14. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול העמדת המבנים, חתכים וחזיתות, חומרי בנייה, גדרות, מיקום חניות ומחסנים ודרכי גישה.
 15. היתר תוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413.
 16. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 17. הריסת מבנים כמסומן בתשריט
 18. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.
 19. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
 20. תנאי למתן היתר בניה ברדיוס מגן כמסומן בתשריט:
 א. אישור משרד בריאות באזורי המגן ב' וג' לקידוחי מים קיימים כמסומן בתשריט.
 ב.. תיאום עם מקורות בסמיכות לקוי מים בכל הקשור לדרכי גישה או מיגון הקווים והעתקתם במידה ויידרש.
 21. תנאי למתן היתר לבריכת שחיה ציבורית: אישור משרד הבריאות, רשות הכבאות ו-איגוד ערים לאיכות הסביבה, דוח אקוסטי אישור יועץ בטיחות ו- אישור יועץ אקוסטיקה לעמידה במפלסי הרעד המותרים.
 22. תנאים למתן היתר ליחיד במגרש מפוצל: תשריט חלוקה מאושר על ידי הוועדה, תצ"ר מאושר על ידי הוועדה.
 23. תנאים למתן היתר להצבת מבנה יביל למגורי עובדים זרים: היתר העסקת עובדים זרים שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, אישור משרד החקלאות, אישור משרד הבריאות.
 24. תנאים למתן היתר להקמת מבנה חקלאי: התייחסות משרד החקלאות, אישור רשות הכבאות, אישור פיקוד העורף לתוספת מרחב מוגן או אישור פיקוד העורף שהמבנה פטור מהקמת מרחב מוגן, במידת הצורך רשאית הוועדה לקבוע תנאים נוספים כגון אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, משרד הבריאות וכדומה.
 25. תנאי למתן היתר בניה ב"יעוד מבנים ומוסדות ציבור" יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 1:250 על רקע מפת



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



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 ועדכוניה 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 כדין.</p> <p>ז. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה יבוצע בהתאם להנחיות מ. הבריאות.</p> <p>ח. עצי צל וצמחייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> * בשטח התכנית תינטע צמחייה המורכבת ממינים מקומיים. * תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכנית השטח. * לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית. * לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל. * במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. * גודל עץ מינימאלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי המדריך לעצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות. * בשטח הפתוח בתחום המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח. * במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. <p>ט. 1. יוקם מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת חקלאית לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות.</p> <p>2. הטיפול בפסולת החקלאית יבוצע בתיאום עם היחידה הסביבתית ועל פי הנחייתם.</p>	
<p>שימור סימון בתשריט : שימור נופי</p>	6.6
<p>תאי שטח 607-608, 431-432, מהווים מתחם לשימור נופי:</p> <p>אתר 01: שם האתר: צרכנייה מס' תא שטח 608</p> <p>אנדרטה: מס' תא שטח 432</p> <p>האתרים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>1. מרכיבי המתחם לשימור נופי כוללים בין היתר את המבנים, הגדרות, המתקנים, הצמחייה, ריהוט הרחוב, ריצוף ונקי תצפית.</p>	

6.6

שימור

סימון בתשריט : שימור נופי

2. אין להרוס מבנים במתחם ו/או את מרכיביו אלא מטעמי ביטחון ו/או בטיחות.
3. אין לעקור/לפגוע בעץ לשימור במתחם אלא מטעמי מחלה או בטיחות.
4. יש לשמור על אופי המבנים, המאפיינים והערכים של המתחם לשימור.
5. יש לשמור על השלמות הוויזואלית של המתחם, של המרקם הפיזי שלו והקונטקסט שלו.
6. אין להעתיק ו/או לפרק מבנה במתחם.
7. יש להציב במתחם לשימור שילוט להבהרת ההיסטוריה והערך של המתחם ושל מרכיביו. הכל על בסיס תיק התיעוד המקדים לתכנית.
8. תותר בניה חדשה במתחם לאחר הכנת תכנית בינוי למתחם כולו שיכלול התייחסות לבנייה הקיימת, לדרכים, לעצים ולצמחיה :
- א. התכנית תציג תכנית עיצוב, פיתוח ושימור על בסיס עבודת התיעוד ותכלול התייעצות עם אדריכל שימור במקרה הצורך.
- ב. התכנית תכלול תשריט בקני"מ 1:250 על רקע מדידה עדכנית.
- ג. התשריט יכלול הנחיות בינוי ועיצוב נופי ואדריכלי.
- ד. התכנית למתחם תציג נפחי בינוי קיימים ומוצעים על רקע הסביבה לבחינת השפעה על מתחם ומרכיביו.
- ה. התכנית תגדיר את היקף הבניה החדשה המוצעת, מיקומה ביחס לבינוי הקיים, והיקף השינויים המוצעים במבנים הקיימים במתחם.
9. לא תותר כריתה/עקירה של עצים בוגרים במתחם או ציר לשימור נופי.
10. ככל שידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם 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 נופי, אדריכל נוף או אגרונום.

6.7

חלוקה ו/ או רישום

- א. מייד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.8

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.
- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר
- קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.
- קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.
- קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור

<p>חשמל</p> <p>רחב יותר. קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p>	<p>6.8</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>מים :</p> <p>א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה.</p> <p>ג. ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ד. בפעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות.</p> <p>ה. יש לשמור על מרחקים בין השדות המושקים בקולחין לבין אזורי המגורים ושטחים בהם מתקיימת פעילות ציבורית, מסחרית ו/או דרכים.</p> <p>יש לשמור על מרחקים בהתאם לתנאי השטח, גידורו ובהתאם להנחיות משרד הבריאות על פי נוהל היתר השקיה בקולחין.</p> <p>קידוחי מקורות :</p> <p>בתחום התכנית קיימים קידוחי מים פעילים עליהם חלות מגבלות של רדיוסי מגן כמצויין בתכנית וכמפורט להלן :</p> <p>א. באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט מבנים ומתקנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>ב. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור</p> <p>ג. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.</p> <p>ביוב :</p> <p>א. לישוב פתרון קצה לביוב המתחבר למט"ש תימורים.</p> <p>השקיה בקולחים :</p> <p>א. יש לשמור על מרחקים בין השדות המושקים בקולחים לבין אזורי המגורים ושטחי פעילות ציבורית, מסחרית ודרכים.</p> <p>יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחק ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p>	<p>6.9</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים :</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>	<p>6.10</p>





ניהול מי נגר	6.10
<p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים:</p> <p>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 ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>ד. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא משטח התכנית לפני אישורה של תכנית זו.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>1. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה.</p> <p>2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	
אקוסטיקה	6.12
<p>מפלסי הרעש המותרים יהיו כמופיע בנוסח התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).</p>	
פסולת בניין	6.13
<p>פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>	
פיתוח סביבתי	6.14
<p>1. כללי:</p> <ul style="list-style-type: none"> * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית. * טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות <p>2. הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים - אצירת פסולת במתקנים סגורים, מניעת זיהום אור לכיוון השטח הפתוח החיצוני והכוונת התאורה אל השטח המפותח. * בתכנית הפיתוח לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית. * הגינון בשצ"פים, באזורים למבני הציבור ולאורך הדרכים יבוצע באלמנטים של גינון מתאים 	

<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'. * יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון. 3. יש לתאם עם רט"ג כל ממשק פיתוח עם השטחים הפתוחים.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תשתיות</p> <p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות. ב. הסטת תשתיות קיימות יבוצעו בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים. ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו. ד. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. ה. תבוצע הפרדה מלאה בין אספקת מים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	<p>6.15</p>
<p>תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. תבוצע הפרדה מלאה בין אספקת מים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	
<p>ניקוז וניהול נגר</p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז ולתכניות הפיתוח הנופי בתכניות מפורטות. ב. בכל פיתוח ובניה עתידית יש לשמר את כושר ההולכה ותפקודן של תעלות הניקוז הקיימות העוברות בסמוך ובתוך שטחי הנחלות. ג. ניקוז הגגות הבתים והמבנים יתבצע באמצעות צמגי"ם שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים ירוקים או בתעלת ניקוז קצרה בשביל הבטון עד לשטח המגונן. ד. ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניתן באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים ירוקים לצורך השהייה וניצול מקומי בהתאם לסעיף 22 בתמ"א 4134ב.4. ה. השטחים המגוננים בשצפ"ם ובגינות פרטיות יבוצעו בצורה מונמכת במידת האפשר בכדי לקלוט את הנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה. ו. ניקוז החצרות יתוכנן על פי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), (תיקון), התשס"ג-2003. ז. יש להגביה את רום 00 הבניה ב-20 ס"מ מעל רום המדרכות, הכבישים ותעלות הניקוז הסמוכים. ח. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	
<p>תשתיות מים:</p> <p>1. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר. 2. תבוצע הפרדה בין מערכת מים לשתייה לבין מערכת מים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון,</p>	



6.15	תשתיות
<p>כיבוי אש וכו', ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>הצנרת והאביזרים שיותקנו בחיבורי המים החדשים, במערכות ההולכה ליחיד החדשות ומערכות אספקת מי השתייה בבתים ובמבני הציבור המתוכננים יעמדו בת"י 5452 למוצרים הבאים במגע עם מי שתייה.</p> <p>3. קולחים: יש לשמור על מרחק בין שטח חקלאי המושקה בקולחים לבין שימושים רגישים על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.16	מבנים קיימים
<p>1. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>2. מבנים קיימים בהיתר, או שנבנו לפני שנת 1965, שאינם תואמים להגבלות תכנית זו, ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, או הגבלה על העברת זכויות. ובלבד שאינם חודרים לתחום דרך.</p> <p>3. אין באישור התכנית כדי להכשיר ולאשר בניה ו/או שימוש קיים ללא היתר ויש לראות במבנים שנבנו ללא היתר כמבנים המיועדים להריסה.</p>	

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
<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 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.18	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:</p> <p>א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.</p> <p>ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על פי כל דין.</p> <p>ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.</p> <p>ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

פרוגרמה לשרותי ציבור מושב תלמי יחיאל



עורכי המסמך: גיא בן גור אדריכלים בע"מ

אוקטובר 2021





מסמך זה הינו מסמך רקע פרוגרמתי לשירותי ציבור לתכנית מפורטת חדשה למושב תלמי יחיאל שנערך בהתאם להוראות תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז – תממ/3 הנחיות לשכת התכנון המחוזית.

על-פי התמ"מ, המושב נכלל בתחום אזור פיתוח כפרי. השימושים המותרים בתחום זה הינם: מגורים, מבני משק חקלאי, מבנים ציבוריים ומתקני ספורט, דרכים ושטחים ציבוריים, מבנים ומתקנים לנופש ואירועים, נופש פנאי ותיירות כולל אירוח כפרי, מבני מסחר, תעשייה ומלאכה.

תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתוכן לתחום יישוב, תיעד שטחים לחקלאות, תעשייה, תעסוקה, מסחר ושירותים נלווים ע"פ פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור שתכלול: חינוך, תרבות, רווחה, בריאות ושטחים פתוחים.

מטרת מסמך זה היא להגדיר את שירותי הציבור הנדרשים במושב בהתאמה לאוכלוסיית היעד המוצעת, ולבחון התאמתה של התכנית לצרכים החזויים. הגדרת שירותי הציבור בישוב מבוססת בין היתר על רצונות וצרכי התושבים וכן על קריטריונים למכסות שטחי ציבור מקובלים בישובים בארץ. הקצאה נכונה של שטחים לקיום שירותי הציבור בישוב במתכונת המוצעת עשויה לחזק את הישוב ולהביא להזדהות עמוקה יותר של התושבים עם המקום.

מאפייני מיקום-רקע

מועצה אזורית: באר טוביה.

ועדה מקומית: באר טוביה.

ועדה מחוזית: מחוז דרום.

תלמי יחיאל הוא מושב באזור הדרום, השוכן ליד העיר קריית מלאכי. המושב משתייך לתנועת המושבים ונמצא בשטח שיפוט מועצה אזורית באר טוביה.

היישוב הוקם בשנת 1949 בידי עולים מבולגריה ורומניה. שמו של היישוב הוא על שמו של יחיאל צ'לנוב שהיה מנהיג ציוני ברוסיה. בתחילה, סבלו המתיישבים מחוסר הצלחה כלכלית וחקלאית בגלל חוסר ניסיון חקלאי, ומתיישבים עזבו את המקום. בשנת 1955 הופנו למושב עולים חדשים מארצות צפון אפריקה. במשך השנים התבססו התושבים בענפים חקלאיים שונים.

בסוף שנות השבעים הגיעו לכפר מתיישבים ילידי הארץ, שרכשו משקים שהתפנו אז.



מספר התושבים: כ-800 נפשות (כיום).

במושב קיימים הענפים המשקיים הבאים: רפתות, לול, מטעים, כרמים (מאכל ויין), אורוות וחוות סוסים. רבים מתושבי המושב עובדים כשכירים באזור. המושב מקבל אפיון של יישוב קהילתי – חקלאי המתנהל ע"י ועדות שונות המופעלות ע"י חברים מתנדבים מן המושב בסיוע עובדים שכירים מקצועיים. ילדי המושב מתחנכים בפעוטונים וגני ילדים במרכז הקהילתי אחווה, "בי"ס יסודי "נופים", וב"ס יסודי "מבואות", שם לומדים גם תלמידי חטיבת הביניים וביה"ס תיכון.

במושב מתקיימות פעילויות לדור ההמשך, קיימים מגרשי משחקים ומגרשי ספורט ומתקיימת בהם פעילות שוטפת. כמו כן, מתקיימות פעילויות של תנועת בני המושבים לילדים ונוער, וחוגי ספורט שונים במועדון ובמגרשים. הפעילות הקהילתית נערכת ע"י הוועד המקומי וועדת התרבות וחלקן מתקיימות במשותף עם השכנים במושב "כפר אחים".



855 תושבים	3.8* נפשות במשפחה	75 נחלות במושב * 3 יח"ד בנחלה = 225 יח"ד.
150 תושבים.	2* נפשות במשפחה	75 נחלות במושב * 1 יח' הורים = 75 יח' הורים.
425.6 תושבים.	3.8* נפשות במשפחה	הרחבה = 112 יח"ד.
1430.6 תושבים		סה"כ 412 יח"ד
סה"כ: כ-1500 תושבים		

חינוך

מספר כיתות נדרש	ממוצע ילדים בכיתה	כמות ילדים לפי אחוז הביקוש	אחוז ביקוש	מספר השנתונים במוסד	כמות הילדים בשנתון	אחוז גילאי 0-19	
2.25	20	45	50%	3	30	2%	מעון יום (0-3)
3	30	90	100%	3			גני ילדים (גילאי 3-6)
5.25							
6				סה"כ כיתות גנים ומעונות			

**שירותי ציבור במקום - פירוט שטחים****מבני ציבור**

3 דונם	0.5* דונם לכיתה	6 כיתות גנים
0.5 דונם	0.5* דונם	מרפאה
1.5 דונם	0.5* דונם	3 בית כנסת
0.5 דונם	0.5* דונם	מועדון נוער
0.50 דונם	0.25* דונם	מעדון לקשיש
2 דונם	2* דונם	מרכז קהילתי
סה"כ: 9 דונם לשטח למבני ציבור נדרשים ע"פ תקן.		

שטח ציבורי פתוח

2* מ"ר שטח ציבורי פתוח לנפש עירוני- סה"כ 3 דונם	5* מ"ר שטח ציבורי פתוח לנפש מסף הבית- סה"כ 7.5 דונם	כ-1500 תושבים במושב
סה"כ: 10.5 דונם לשטח ציבורי פתוח נדרשים ע"פ תקן.		



סיכום כללי

עודף	מוצע	נדרש	
34.82 דונם	43.82 דונם	9 דונם	מבני ציבור
37.75 דונם	48.25 דונם	10.5 דונם	שצ"פ

