

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0575639

מושב ניר ישראל - הסדרה ותוספת יחד' שלישית

מחוז

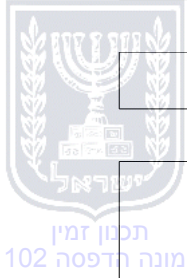
דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

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

מושב ניר ישראל ממוקם מצפון לכביש 3 בין צומת סילבר מערבית לשוב לצומת הודיה מזרחית לשוב בתחום המועצה האזורית חוף אשקלון.
הישוב הוקם בשנת 1943 על ידי עולים מציכוסלובקיה ובהמשך הצטרפו עולים מהונגריה ופולין.
הישוב הוקם על האדמות החקלאיות של כפר ג'וליס ונקרא תחילה ג'וליס ה', כיום נקרא המושב על שם ישראל טייבר, יזם ואיש חברות ביטוח.

לניר ישראל תכנית מתאר קודמת שמספרה 136/03/6 (ד/820)

התכנית כוללת את כל שטח הישוב במסגרת הקו כחול.

מטרת תכנית זו ליצור תכנית מפורטת אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות גם אלו המאושרות בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

התכנית כוללת שינויים בהוראות וזכויות הבניה ותוספת יחד' בנחלות, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות תקפות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף והסכמת כל בעלי הזכויות בנחלות.

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

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ואת החלק החקלאי של הנחלות ללא שינוי בגודלן המאושר בתכניות תקפות וכן את חלקות ב' במושב, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35 והחלטות רמ"י.

בכל הנחלות סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים מהנחלה בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתכנית מפורטת נקודתית.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור בשוב.

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 בתחום חלקה א של הנחלה - בחלק המיועד למגורים בשוב כפרי.

בחלקות המגורים בנחלות יותרו בנוסף שימושי פל"ח על פי תכנית מס' 633-0415778.

בניר ישראל אושרו בתכניות קודמות יחד' כמפורט להלן:

תכנית מס' 136/03/6 (ד/820) - 91 נחלות * יחד' 2 + יחד' 10 משקי עזר/מגורים = 192 יחד'

תכנית מס' 2/136/03/6 - 2 מגרשי מגורים * יחד' = 2 יחד'

תכנית מס' 3/136/03/6 - פיצול 8 מגרשי מגורים * יחד' = 8 יחד'

תכנית מס' 4/136/03/6 - 83 מגרשי מגורים * יחד' = 83 יחד'

תכנית מס' 6/136/03/6 - הוספת יחד' למגרש 95 = 1 יחד'

סה"כ מאושרות בתכניות קודמות = 286 יחד'

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

91 נחלות * 3 יחד' בכל נחלה = 273 יחד'

20 מגרשי מגורים * יחד' = 20 יחד'

1 מגרש מגורים * 2 יחד' = 2 יחד'

83 מגרשי הרחבה * יחד' = 83 יחד'

סה"כ 378 יחד' מתוך 350 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35 (כולל 27 יחידה שלישית בנחלות מאושרות ביום אישור תמ"א 1/35 שאינם נספרות ועוד עתודה של 63 יחד' בנחלות שטרם מומשה).

בנוסף, 91 יחד' להורים עד 55 מ"ר בנחלות - אינם נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 35.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי שימור, פרוגרמה לשטחי הציבור, תנועה וחניה, ניקוז ותשתיות מים וביוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב ניר ישראל - הסדרה ותוספת יחד' שלישית
		מספר התכנית	633-0575639
1.2	שטח התכנית		2,817.198 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"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	חוף אשקלון
	קואורדינאטה X	165520
	קואורדינאטה Y	621929
1.5.2 תיאור מקום	מושב ניר ישראל	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ניר ישראל

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ניר ישראל			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	לא מוסדר	חלק		999
2671	מוסדר	חלק	4-15, 18	16-17
2672	מוסדר	חלק	6-18, 23, 25-27	21, 24
2673	מוסדר	חלק	2, 4-22, 25, 29-46, 48-53, 55-130	54
2675	מוסדר	חלק	2-8, 10-11	9
2676	מוסדר	חלק	2-11, 13-14	12, 15-16
2686	מוסדר	חלק		4-5, 7-8
2674	מוסדר	כל הגוש	3-24, 28, 31-68	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
185 - 184	2 /136 /03 /6
95A, 95C	6 /136 /03 /6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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. 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 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 19
23/01/2000			4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
31/12/1989		1357	3731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 02 / 234 ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 02 / 234
23/11/1972		545	1878		החלפה	6 / 03 / 136
13/02/1992		2061	3973		החלפה	6 / 03 / 136 / 2
11/05/1995		3134	4303		החלפה	6 / 03 / 136 / 3
			0		החלפה	6 / 03 / 136 / 4
16/09/2010		59	6135		החלפה	6 / 03 / 136 / 6
30/04/2013		4463	6584		החלפה	6 / 03 / 136 / 7
27/07/2000			4905		החלפה	6 / מק/ 2010
19/08/2004			5322		החלפה	6 / מק/ 2052
23/08/2006		4705	5568		החלפה	6 / מק/ 2065
13/11/2005			5455		החלפה	6 / מק/ 2068
25/02/2015		3826	6996		החלפה	6 / מק/ 2169
04/05/2017		5583	7495		החלפה	633-0199000
27/05/2021		6226	9636		החלפה	633-0627901

הערה לטבלה:

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילנה בהגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 4000	1		אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע 1	לא
טבלת שטחים	רקע		8	15/06/2023	אילנה בהגן	18: 18 15/06/2023	טבלת תאי שטח	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	02/04/2020	לחן סביון	18: 12 02/04/2020	מסמך פרוגרמטי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		16	13/03/2022	ארנון קפלן	09: 32 28/03/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 3000	1	18/06/2023	ארנון קפלן	09: 49 19/06/2023	תשריט נספח מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		35	12/11/2020	אבי פרוינד	20: 43 31/03/2022	נספח ניהול מי נגר עילי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 4000	1	30/03/2022	אבי פרוינד	20: 45 31/03/2022	תשריט נספח ניהול מי נגר עילי	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	02/06/2022	מישל אלבו	12: 57 02/06/2022	נספח תנועה-תנוחה - גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	02/06/2022	מישל אלבו	12: 59 02/06/2022	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים תחנת תדלוק והכיכר - גיליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/06/2022	מישל אלבו	13: 00 02/06/2022	נספח תנועה-בית עלמין - גיליון 3	לא
איכות הסביבה	מנחה		35	30/03/2022	עמית טל	20: 58 30/03/2022	מסמך הידרולוגי-סביבתי לתחנת תדלוק	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		47	23/03/2020	ניר מעוז	20: 33 13/03/2022	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1100	1	13/03/2022	ניר מעוז	20: 35 13/03/2022	תשריט עצים בוגרים - גיליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1100	1	13/03/2022	ניר מעוז	20: 35 13/03/2022	תשריט עצים בוגרים - גיליון 2	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		84	05/01/2023	גיא סולר	12: 39 05/01/2023	תיק תיעוד מקדים - ניר ישראל	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	פרוגרמה לבית עלמין - מושב ניר ישראל	18: 04 20/08/2022	עוזי אפרת	20/08/2022	6		מנחה	הוראות בינוי
לא	נספח בינוי לבית עלמין ניר ישראל	14: 30 17/03/2022	אילנה בהגן	17/03/2022	1	1: 500	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	מסמך הידרולוגי-סביבתי עבור בית העלמין	20: 42 31/03/2022	עמית טל	31/03/2022	17		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	תרשימי סביבה	17: 19 12/03/2022	אילנה בהגן	11/03/2022	1	1: 10000 0	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח מצב מאושר	08: 25 04/04/2022	אילנה בהגן	04/04/2022	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 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

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	ניר סוסינסקי (1)		ניר ישראל, מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות	ניר ישראל			08-6722494		nirisrael@b ezeqint.net
מורשה חתימה	פרטי	זורון ציפילביץ (1)		ניר ישראל, מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות	ניר ישראל			08-6722494		mazkiranirisa rael@gmail. com
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית חוף אשקלון	בת הדר			08-6775552		lishka@hof- ashkelon.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות ניר ישראל

ד.נ. לכיש צפון.

(2) כתובת: מועצה אזורית חוף אשקלון.

1.8.2 יזם



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ניר ישראל, מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות	ניר ישראל	(1)		08-6722494		nirisrael@bezeqint.net

(1) כתובת : מזכירות ניר ישראל

ד.ג. לכיש צפון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב-יפו	בורלא יהודה	26	052-3665951		ibehagen@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.co.il
מודד	מודד	אבנר שיאון	477	שיאון משרד למדידות	אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042		Medidot.sion@gmail.com
מתכנן סביבתי	יועץ	לחן סביון		אתוס-אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lachan@ethos-group.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל-הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב-יפו	המסגר	59	03-6247682	03-6240249	michel@elbaz-eng.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	אבי פרוינד	105928		רמת גן	אהליאב	6	050-6655645		avfr@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(1)		04-6268000		office@anka plan.com
יועץ שימור	יועץ	גיא סולר	30140		ירושלים	(2)	1	077-3212315		giorasolar6@ gmail.com
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972		amit@amphi bio.co.il
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gma il.com

(1) כתובת : להבות חביבה.

(2) כתובת : בניין סנסור.



מנהל המזמין
מנהל הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

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, סעיף 1) וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
ממונה שימור	מי שמונה על ידי מהנדס המועצה או מהנדס הועדה 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. המתחם כולל רכיבים/אלמנטים בנויים ונופיים - מבנים, עצים בוגרים ורכיבי פיתוח.
תיעוד מקדים / תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל 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

הכנת תכנית להסדרת הפעילויות והשימושים במושב ניר ישראל ותוספת יחידה שלישית בחלקות א' של הנחלות החקלאיות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת יחידות דיור (הוספת יחידת דיור שלישית בחלקות א' של הנחלות).

2.2.2 הוספת יחידת דיור למגרש מגורים 99.

2.2.3 שינוי ייעוד מ"שטח לתכנון בעתיד" לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

2.2.4 הסדרת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית.

2.2.5 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה.

2.2.6 קביעת הנחיות להצבת מבנים יבילים לעובדים זרים בחקלאות בתחום חלקות המגורים בייעוד "מגורים בישוב כפרי".

2.2.7 שינוי והסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה.

2.2.8 קביעת הוראות לפיצול יחידות דיור למגורים בחלקות המגורים בנחלות.

2.2.9 הסדרת בית העלמין בהתאם להנחיות תמ"א 19.

2.2.10 קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי וקביעת הוראות שימור.

2.2.11 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

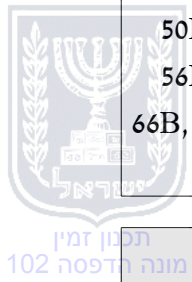
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	92A, 92B, 93, 94A, 94B, 95A, 95B, 95C, 96A, 96B, 97A, 97B, 98A, 98B, 99, 100A, 100B, 100C, 100D, 101 - 185
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 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
מתקנים הנדסיים	219 - 214, 212, 211
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
שטחים פתוחים	501
קרקע חקלאית	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, 405 - 409, 413 - 422, 715
שטח ציבורי פתוח	433, 432, 303 - 301
נחל/תעלת נחל	355 - 352
דרך מאושרת	1004, 1003, 1001
דרך מוצעת	1105 - 1101
שביל	391, 306 - 304
חניון	1201
תחנת תדלוק	601
בית קברות	551

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1003, 1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1104
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	203
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	185, 184, 182 - 173, 107 - 101
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	22A, 23A, 24A, 25A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 68A, 69A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	215, 212
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	354

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	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, 413, 418, 419
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	391
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	433, 432, 302, 301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	501
בלוק אתר קידוח	מתקנים הנדסיים	212, 211
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1003, 1001
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1105, 1102, 1101
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	203, 201
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	94B, 95A, 95B, 95C, 96A, 96B, 97A, 97B, 136 - 150, 174 - 185
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	10A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 32A, 33A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 91A
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	219 - 214, 212, 211
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	355, 354, 352
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 405, 406, 409, 413 - 420
גבול מגבלות בניה	שביל	391, 304
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	433, 432, 301
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	601
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1004, 1003
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	1105
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	355, 353, 352
גשר/מעבר עילי	קרקע חקלאית	22B, 405
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	352
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	405

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
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
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	407
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	95C
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	39B, 405, 409, 415, 418, 422
להריסה	דרך מאושרת	1003, 1001
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
להריסה	מגורים א'	96A, 96B, 104, 105, 107 - 109, 112, 113, 131, 132, 139 - 141, 143, 144, 146, 147, 152, 157, 161, 168, 169, 174, 178, 180, 182, 183
להריסה	מגורים בישוב כפרי	11A, 12A, 13A, 25A, 26A, 42A, 47A, 49A, 59A, 60A, 68A, 69A, 80A, 81A, 84A
להריסה	קרקע חקלאית	16B, 17B, 21B, 23B, 46B, 405, 409, 413 - 415, 715
להריסה	שביל	306
להריסה	שטח ציבורי פתוח	303, 302
להריסה	שטחים פתוחים	501
ציר נחל	דרך מאושרת	1004, 1003
ציר נחל	דרך מוצעת	1105
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	355 - 352
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1004, 1003, 1001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1105, 1102
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	201
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	76A
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	212, 211
קו מים 4" ומעלה	נחל/תעלת נחל	355 - 352

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 405, 416, 417, 419, 420
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	433
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	203
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	433
תחום השפעה	דרך מאושרת	1004, 1003
תחום השפעה	דרך מוצעת	1105
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	219, 216 - 214
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	355 - 352
תחום השפעה	קרקע חקלאית	11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 65B, 66B, 67B, 405, 406, 409, 413, 418, 419, 421, 422, 715



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.90	53,536	אזור מבני ציבור של הישוב
1.66	46,721	אזור מגורים א'
7.16	201,801	אזור מגורים בישוב חקלאי
1.06	29,811	אזור מגורים ומשק עזר
4.40	123,837	דרך מאושרת
0.04	1,185	מגורים
0.05	1,362	מתקן הנדסי, מתקן מים
0.62	17,394	שטח לתכנון בעתיד
4.52	127,310	שטח נחל אזורי
0.42	11,787	שטח ציבורי פתוח
78.18	2,202,454	שטח/אזור חקלאי
100	2,817,198	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.15	4,336.59	בית קברות
4.06	114,261.95	דרך מאושרת
0.18	5,111.29	דרך מוצעת

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.03	845.16	חניון
2.17	61,224.52	מבנים ומוסדות ציבור
2.40	67,684.41	מגורים א'
9.96	280,601.06	מגורים בישוב כפרי
0.06	1,701.64	מתקנים הנדסיים
4.19	117,973.93	נחל/תעלת נחל
76.07	2,143,029.98	קרקע חקלאית
0.03	978.96	שביל
0.54	15,181.23	שטח ציבורי פתוח
0.14	3,951.58	שטחים פתוחים
0.01	315.82	תחנת תדלוק
100	2,817,198.12	סה"כ

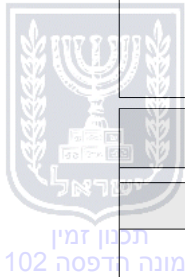


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יחידת מגורים אחת בכל תא שטח. בתא שטח 99 יותרו 2 יחידות דיור. ב. חניה מקורה, מחסן, מרתף. ג. בריכת שחיה פרטית. ד. חיבור תשתיות בראש תאי השטח כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכדומה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסן: ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו. מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות: א. המחסן יוקם בקו בניין צידי ואחורי 0.0. ב. יאסרו פתחים בגבול המשותף עם השכן. ג. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית: 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 השחיה לא יפחת מ-1.0 מטר מגבול תא השטח.</p> <p>3. מרתפים: א. המרתף ייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד. ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר. ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה ו/או מחוץ למבנה. 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.</p>
	<p>ב</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג משופע, או שילוב ביניהם. 2. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לוויינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. 3. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. 4. מתקני אשפה ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר</p>
	<p>ג</p> <p>חניה</p> <p>1. חניה מקורה תיבנה בקו בנין קדמי וצדדי "0".</p>



4.1	מגורים א'
	<p>2. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד. 3. במידה והחניה מבונה יאסרו פתחים לאורור בכל צלעות החניה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה בתחום מגבלות הבניה של רדיוסי המגן מקידוח מיס של חברת מקורות חלות הגבלות והוראות כמפורט בסעיף 6.6 לתכנית זו.</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום מגרש 95C תובטח זיקת הנאה למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות מדרך מס' 2 למגרש 95A כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה ו/או נטיעה בתחום זיקת ההנאה. זכות המעבר כאמור תרשם בפנקס רישום המקרקעין.</p>
ו	<p>חלוקה לתאי שטח בתא שטח 99 תתאפשר חלוקה לשני תאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.20 להוראות התכנית.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים יותרו השימושים הבאים: 1. הקמת 3 יחד' דיור למגורים ויחד' דיור קטנה להורים. 2. בריכת שחיה פרטית, מרתפים, חניות מקורות ומחסנים. 3. מבני עזר חקלאיים לאחסנה חקלאית, סככות וכל מבנה חקלאי אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק. 4. מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות בלבד. 5. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח 1. מחסן: ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות: א. יאסרו פתחים בגבול המשותף עם השכן כאשר המחסן מוקם בקו בנין 0.0. ב. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד. 2. בריכת שחיה פרטית: 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 השחיה לא יפחת מ-1.0 מטר מגבול תא השטח.</p>





4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. מרתפים :</p> <p>א. המרתף ייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד.</p> <p>ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר.</p> <p>ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה ו/או מחוץ למבנה.</p> <p>ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>ה. גובה המרתף לא יעלה על 0.7 מטר מעל מפלס הקרקע.</p> <p>4. יחד' דיור להורים תיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה עם כניסה נפרדת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג משופע, או שילוב ביניהם.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>4. מתקני אשפה ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר כחלק מהבקשה להיתר.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני עזר חקלאיים : המבנים החקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים : 1. תותר הקמה של עד שלושה מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. סוג המבנים : א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר. ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקיםם בתחום חלקת המגורים. 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. 5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 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. 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. 9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת ויפונה לאחר שיפוג תוקף ההיתר להעסקת עובדים זרים. 10. יתאפשר שינוי בחלוקת הזכויות בחלקה א' לטובת הלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום חלקה א' בהיקף של עד 45 מ"ר מזכויות הבניה העיקריות לשימוש למגורים וזאת בנוסף ל- 90 מ"ר המותרים למגורי העובדים הזמניים (ולא יותר מ- 135 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>בינוי ו/או פיתוח מתקנים פוטו וולטאיים יוקמו על גגות המבנים בלבד בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
ו	<p>חלוקה לתאי שטח סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח המסומן בסימון הנחיות מיוחדות ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר למגרש כולל דרך הגישה אליו. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד מגורים בישוב כפרי ויהיו בגודל מירבי של 500 מ"ר ויותר בהם שימושים למגורים בלבד. 2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב 4 מטר ובמקרים מיוחדים, על פי אישור הוועדה המקומית - 3 מטר. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרך המאושרת בחזית הנחלה למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין. אסורה כל בניה בתחום זכות המעבר. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין. 3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת. 4. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5. 5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בניה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה. 6. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי". 7. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה. 8. קווי הבנין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו 3 עד 0 מטר ממבנה אחר באותו המשק ובהסכמת בעלי המשק. קו בנין הגובל במשק שכן או ביעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית. 9. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבנין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בתשריט הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. 10. פיצול מגרשים מהנחלה יותנה בתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. הוועדה המקומית תבטיח שתיוותר גישה ראויה מחלקת המגורים הנותרת בנחלה ("מגורים בישוב כפרי") אל החלק החקלאי של חלקה א'. ב. הוועדה המקומית תשתכנע כי אין בפיצול כדי לפגוע בהמשך הפעילות החקלאית בנחלה.

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ג. הוועדה המקומית תבטיח גישה לכל אחד מהמגרשים לאחר הפיצול הן בייעוד "מגורים בישוב כפרי" והן בייעוד מגורים.</p> <p>11. טרם אישור פיצול מגרש שני מחלקת המגורים בנחלה, תעביר הוועדה המקומית את התשריט להתייעצות עם משרד החקלאות לקבלת חוות דעתו ביחס להשפעת הפיצול השני על המשך הפעילות החקלאית בנחלה.</p>
ז	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום מגבלות הבניה של רדיוסי המגן מקידוח מים של חברת מקורות חלות הגבלות והוראות כמפורט בסעיף 6.6 להלן.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>1. חניה מקורה תיבנה בקו בנין קדמי וצדדי "0".</p> <p>2. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>3. במידה והחניה מבונה יאסרו פתחים לאורור בכל צלעות החניה.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>1. משרדי מזכירות המושב.</p> <p>2. מוסדות דת - בתי כנסת, מקווה.</p> <p>4. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.</p> <p>5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט, בריכת שחיה ציבורית, אמפי פתוח.</p> <p>6. מבנים לשירותי רווחה כגון - דואר, מרפאה.</p> <p>7. שימושים מסחריים כגון - צרכניה, בית קפה, מסעדה, כפריה למכירת תוצרת חקלאית של תושבי המושב.</p> <p>8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר ותחזוקה.</p> <p>9. מתקנים טכניים ותשתיות על ותת קרקעיות כגון תאורה, חשמל ותקשורת, מים וביוב, אנטנות וכדומה, 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. הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנים לגני ילדים יוקמו בנפרד ממבני הציבור.</p> <p>מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת.</p> <p>לא תותר העברת תשתיות מים וביוב בשטח חצר גן הילדים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בריכת שחייה ציבורית:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש הציבור בלבד.</p> <p>ב. הבריכה תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המתעדכנת מעת לעת, ובתיאום</p>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>עם משרד הבריאות.</p> <p>ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תכלול נספח לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים וגידור תוך עמידה בכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם תהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום מגבלות הבניה של רדיוסי המגן מקידוח מים של חברת מקורות חלות הגבלות והוראות כמפורט בסעיף 6.6 להלן.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 40 מטר מתחנת התדלוק יאסרו שימושים המהווים רצפטורים רגישים.</p> <p>יש לעמוד במרחקי הפרדה ממקורות רגישים הנדרשים על פי תמ"א 2/4/18 - 40 מטר למגורים, מלונאות ומבני ציבור.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 201 קיימים 2 אתרים/מבנים לשימור:</p> <p>אתר/מבנה 05 - מחסן</p> <p>אתר/מבנה 06 - מועדון - בית המייסדים</p> <p>תא שטח 201 מוגדר בחלקו כמתחם נופי לשימור - מסומן "ג".</p> <p>בתא שטח 202 קיים אתר/מבנה לשימור:</p> <p>אתר/מבנה 04 - בית מוקדם ליד בית הכנסת</p> <p>בתא שטח 203 קיימים אתרים/מבנים לשימור:</p> <p>אתר/מבנה 01 - מועדון</p> <p>אתר/מבנה 02 - מיקווה</p> <p>תא שטח 203 מוגדר כמתחם נופי לשימור - מסומן "ב".</p> <p>תוספת בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 6.1 - תנאים בהליך רישוי וסעיף 6.12 - שימור.</p>
ו	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.20 להוראות התכנית.</p>



	4.3
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתקנים פוטו וולטאיים יוקמו על גגות המבנים בלבד בהתאם לחוק ולתקנות.</p>	ז
	4.4
<p>מתקנים הנדסיים</p>	
<p>שימושים</p> <p>קידוחי מים:</p> <p>תא שטח 211 - ישמש לקידוח מים של חברת מקורות (קידוח גת 15)</p> <p>תא שטח 212 - ישמש לקידוח מים של חברת מקורות (קידוח גת 13)</p>	4.4.1
<p>תחנות שאיבה לביוב:</p> <p>תאי שטח 214-219 - ישמשו לתחנות שאיבה לביוב.</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק אתר קידוח</p> <p>תפעול ואחזקת קידוחי המים של חברת מקורות באחריות חברת מקורות בלבד.</p>	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. באזור מגן א' אסורה כל בנייה למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>2. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>3. 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>	ב
<p>איכות הסביבה</p> <p>כל שינוי, תוספת או שידרוג של קידוחי המים של חברת מקורות יבוצע על פי הנחיות רשות המים.</p>	ג
<p>ביוב</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</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>	ד
<p>קרקע חקלאית</p>	4.5
<p>שימושים</p>	4.5.1
<p>1. בתאי שטח 1B-91B שהינם חלק מחלקה א' של הנחלה וברצף קרקעי עם חלקת המגורים יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מבני משק חקלאיים לאחסנה חקלאית, בית אריזה, בית קירור, סככות וכל מבנה חקלאי אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק.</p>	



4.5	קרקע חקלאית
	<p>2. בתאי שטח 409-405, 422-413, 715 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים ומבני משק חקלאיים.</p> <p>ב. מבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>3. בתא שטח 407 עם הנחיות מיוחדות יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מבני משק חקלאיים לאחסנה חקלאית, מתבן, סככות וכל מבנה חקלאי אחר.</p> <p>ב. מרכז מזון לבעלי חיים.</p> <p>4. בכל תאי השטח יותרו בנוסף השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים ומבנים לגידול צמחי ומשתלות.</p> <p>ב. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות והצבת מתקנים לגזם.</p> <p>ג. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב מרכיבי בטחון - דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני עזר חקלאיים:</p> <p>א. המבנים החקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. מבנים לגידול בעלי חיים יוקמו בהתאם להנחיות הוטרינר הממשלתי המעודכנות לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום מגבלות הבניה של רדיוסי המגן מקידוח מים של חברת מקורות לא תותר בניה העלולה לזהם את הקידוח כגון מתקני ביוב וקווי ביוב (למעט חיבורי מבנים) וכן לא תותר השקייה במים שאינם באיכות מי שתייה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תאי שטח 1B-91B הינם חלק מחלקה א' של הנחלה הצמודים לחלקת המגורים ברצף קרקעי.</p> <p>2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</p> <p>2. יוקם מערך לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת חקלאית לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות.</p> <p>מערך איסוף הפסולת החקלאית תהיה במתקנים ייעודיים.</p>
ה	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p>

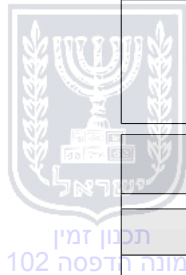
4.5	קרקע חקלאית
	<p>בתחום תאי שטח 409, 415, 39B תובטח זיקת הנאה למעבר כלי רכב לתחנות השאיבה לביוב כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה ו/או נטיעה בתחום זיקת ההנאה. זכות המעבר כאמור תרשם בפנקס רישום המקרקעין.</p>
ו	<p>זכות מעבר לרכב סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב בתחום תא שטח 422 תובטח זיקת הנאה למעבר כלי רכב חקלאי ולתשתיות מדרך מס' 5 כמסומן בתשריט. תאסר כל בניה ו/או נטיעה בתחום זיקת ההנאה. זכות המעבר כאמור תרשם בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות וגינות. 2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, תאורה וכו'. 3. ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק. 4. מקלטים ציבוריים ומתקנים טכניים. 5. הקמת תחנות השנאה (טרפו). 6. נטיעות, גינות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. 6. מתקנים לאצירת אשפה וגזם המתאימים להפרדה במקור.
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח יובטח שחדרי טרפו ישתלבו בפיתוח הכללי של תא השטח תוך שמירה על מרחק משימושים רגישים אחרים. יובטח שתישמר נגישות לרכב תחזוקה מדרך מאושרת לחדרי הטרפו.</p>
ב	<p>שימור תא שטח 433 מוגדר כמתחם נופי מרכזי לשימור - מסומן "א". הנחיות לבניה חדשה ו/או תוספת בניה ו/או פיתוח במתחם נופי לשימור לרבות העצים בתחומו ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 6.1 - תנאים בהליך רישוי וסעיף 6.12 - שימור.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.20 להוראות התכנית.</p>
ד	<p>טווח הרחקה מגרשים לחדרי טרפו יורחקו ממגרשי מגורים וממבנים ומוסדות ציבור בהתאם להנחיות רשות החשמל והמשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה יישמר מרחק מינימאלי של 10 מטר בין חדר טרפו לכל שימוש אחר ו/או ממתקן משחקים.</p>



4.7	נחל/תעלת נחל
4.7.1	שימושים
	תחום הנחל מיועד לניקוז נגר עילי בלבד תותר מעבר תשתיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל וכו' והקמת גשרונים עיליים ומעברים איריים למעבר כלי רכב והולכי רגל.
4.7.2	הוראות
א	ניקוז
	1. אסורה כל בניה או חסימה של תוואי התעלה למעט לצורך העברת תשתיות על ותת קרקעיות. 2. העברת תשתיות תבוצע בחציה בלבד ובתיאום עם רשות הניקוז. 3. תותר אחזקה וטיפול לשימור תעלות הניקוז כולל דיפונים מקומיים מבטון והקמת גשרונים בתיאום עם רשות הניקוז. 4. תישמר דרך שירות לנחל ברוחב 5 מטר מכל גדה. 5. עבודות ניקוז והשהיית מי נגר לצורך חילחולם.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	1. מיועד לסלילת דרכים, מדרכות ושבילים, ריהוט גן, ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, תיעול, תקשורת טל"כ וגז. 2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור וביתן לשומר בכניסות לשוב.
4.8.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	אסורה כל בניה או שימוש למעט הסדרת הדרך והתשתיות, סלילתה ואחזקתה. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	1. מיועד לסלילת דרכים, מדרכות ושבילים, ריהוט גן, ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, תיעול, תקשורת טל"כ וגז. 2. יותרו שימושים לשבילי אופניים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם והפרדתם במקור. נטיעות, תחנות הסעה וחניות ציבוריות.
4.9.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	אסורה כל בניה או שימוש למעט הסדרת הדרך והתשתיות, סלילתה ואחזקתה. התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	מיועד לשבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר כלי רכב חקלאיים בלבד. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תיעול, תאורה וכו'



4.10	שביל
	יותר רחבות מרוצפות, נטיעות, גינון ומתקני הצללה.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה למעט הנחת תשתיות על ותת קרקעיות בלבד.
4.11	שטחים פתוחים
4.11.1	שימושים
	1. אסורה כל בניה 2. שטח זה מיועד לניקוז מקומי ומעבר תשתיות בלבד.
4.11.2	הוראות
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	חניה ציבורית תותר חניית רכב פרטי ואוטובוס תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, נטיעות, גינון ומתקני הצללה
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יבוצע לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית החניה תשמש את באי בית העלמין
4.13	תחנת תדלוק
4.13.1	שימושים
	תחנת תדלוק לצריכה עצמית. תותר הקמת עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אויר בצמיגים וברז מים.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תחנת תדלוק לצריכה עצמית תשמש את חברי המושב בלבד. 2. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור. 3. התחנה תיועד לצורך תדלוק כלי רכב שנועדו לשרת את המטרות החקלאיות של היישוב בלבד. 4. בתחנת התדלוק יותרו עד 4 עמדות תדלוק בלבד.
ב	זכויות בניה מאושרות לתחנת התדלוק היתר בניה מס' 970127 מיום 04.02.1999.
4.14	בית קברות
4.14.1	שימושים
	מיועד לקבורה, למבנים ומתקנים הדרושים להפעלתו ואחזקתו של בית העלמין. תותר הקמת סככת הספדים, מחסן אחזקה, מבנה שירותים, חדר המתנה. בנוסף, שבילי הליכה, ניקוזים, נטיעות וגינון, ספסלי ישיבה ותשתיות על ותת קרקעיות כגון: חשמל, תאורה, מים, ביוב.



4.14	בית קברות
4.14.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. בית העלמין ייבנה בהתאם להנחיות תמ"א 19. 2. בית העלמין יפותח על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 3. אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים וחסניי נבירה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. 4. תמנע היקוות של מים עומדים בתחום בית העלמין. 5. תמנע חדירת מי גשם אל הקרקע שמתחת למצבות באמצעות בטון ו/או יריעות אטימות.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפחות 50% ממקומות הקבורה בשטח בית העלמין יהיו מיועדים לקבורה רבודה (זוגית).</p>
ג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>כל מתחם בית העלמין לרבות המבנים, המעברים, השבילים, החניות ודרכי הגישה יותאמו לאנשים עם מוגבלויות.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
(4)	(4)	1	2	(3)	1	60		290	(2)	(2)	70	220	(1)		הערה א' לטבלה	מגורים א'	מגורים א'		
(4)	(4)	1	2	(3)	2	60		560	(2)	(2)	120 (8)	440 (7)	500	(1)	99	מגורים א'	מגורים א'		
(4)	(4)	1	2	(3)	1	60		290	(2)	(2)	70	220	(1)	- 184 185	מגורים א'	מגורים א'			
(4)	(4)	1	2	(3)	1	60		320	(9)	40	60	220	(1)	- 101 183	מגורים א'	מגורים א'			
(4)	(4)	1	2	(3)	1	70		270	(2)	(10)	70	200	(1)	95A, 95C	מגורים א'	מגורים א'			
(4)	(4)	1	2	(3)	3 (14)	60		980	(13)	150	(12)	180	(11)	650	400	(1)	תאי שטח 1A-91A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)		1	(17)		60		590				(16)	590	(1)	תאי שטח 1A-91A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	1	2	10		70	80		(2)		10%	(18)	70	300	(1)	- 201 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	1	2	10		70		1000	(2)) 1000 (19)	300	(1)	- 201 203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
(22)	(22)		1	(21)		60	60					(20)	60	(1)	תאי שטח 1B-91B	מבני משק	קרקע חקלאית		
(22)	(22)		1	(24)		80	80					(23)	80	(1)	תאי שטח 1B-91B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
(26)	(26)		1	(24)		50		3530) 3530 (25)	12075		407	מבני משק	קרקע חקלאית		
(22)	(22)		1	(24)		80	80					(23)	80	(1)	- 405 413, 409 420 - 715	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידני- שמאלי (26)	צידני- ימני (26)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 1	3	60		100		50		50				- 211 214,212 219 -	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(26)	(26)	1	1	3	10	10			(28)		10 (27)	100	(1)		- 301 432,303 433 -	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(30)	(30)		1	4	10		165				165 (29)		5467		551	בית קברות	בית קברות
(30)	(30)		1	6	70		60				60 (31)		316		601	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					קדמי	אחורי
(6)	הערה א' לטבלה		מגורים א'	מגורים א'		
(6)		99	מגורים א'	מגורים א'		
(6)		185 - 184	מגורים א'	מגורים א'		
(6)		183 - 101	מגורים א'	מגורים א'		
(6)		95A, 95C	מגורים א'	מגורים א'		
(6)	תאי שטח 1A-91A		מגורים	מגורים	מגורים	בישוב כפרי
(6)	תאי שטח 1A-91A		מבני משק	מבני משק	מבני משק	מגורים
(6)		203 - 201	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	מבנים ומוסדות	ציבור
(6)		203 - 201	מסחר	מסחר	מבנים ומוסדות	ציבור
(15)	תאי שטח 1B-91B		מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
(15)	תאי שטח 1B-91B		מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
(26)		407	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
(26)		715, 420 - 413, 409 - 405	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
(26)		219 - 214, 212 - 211	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(26)		433 - 432, 303 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(30)		551	בית קברות	בית קברות	בית קברות	בית קברות
(30)		601	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

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 א':

- 92A, 92B, 93, 94A, 94B, 95B, 96A, 96B, 97A, 97B, 98A, 98B, 100A, 100B, 100C, 100D

ב. שטחי שירות ליחידת דיור למגורים הנוספות בתכנית זו יהיו: חניה- 35 מ"ר, מחסן- 13 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר או לפי הנחיות פיקוד העורף.

ג. 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 כל בניה חדשה יהיו בהתאם להוראות וקווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

ד. מרחק בין מבנים בנחלות - 3.0 מטר (למעט מבנים קיימים), בין מבני מגורים ניתן לבנות גם בקו 0.0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

- (1) בהתאם לטבלת תאי השטח.
- (2) א. ניתן לנייד שטחים למרתף ב. המרתף יהיה בקונטור המבנה.
- (3) א. גובה מבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. גובה מבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.
- (4) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניה בקו בנין עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ג. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (5) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניה בקו בנין עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ג. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (6) א. כמסומן בתשריט ב. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.
- (7) לכל יחידת דיור 220 מ"ר.
- (8) לכל יחידת דיור 60 מ"ר.
- (9) המרתף יהיה בקונטור המבנה.
- (10) א. ניתן לנייד שטחים למרתף ב. המרתף יהיה בקונטור המבנה.
- (11) א. 3 יח' מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחד' - 250 מ"ר ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר.
- (12) לכל יחידת דיור יישמרו שטחי שירות בהיקף מינימאלי של 60 מ"ר.
- (13) א. לכל יחידת דיור יישמרו זכויות בניה למרתף בהיקף מינימאלי של 50 מ"ר ב. המרתף יהיה בקונטור המבנה.
- (14) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר שתיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה.
- (15) א. חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.
- (16) א. למבני משק/פלי"ח - 500 מ"ר ב. למגורי עובדים זרים בחקלאות - 90 מ"ר.
- (17) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה יביל לעובדים זרים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. בתאי שטח 201-203 קיימים מבנים ואתרים לשימור. ב. לא יותרו בהם תוספות בניה אלא בכפוף להוראות סעיפים 6.1 ו-6.12 בתכנית זו.
- (19) א. בכל תאי השטח יחד ב. לא יותר ניווד זכויות לשימוש מסחר בתאי שטח אלו מעבר להיקף זה. ג. חריגה מהיקף הבינוי למסחר תהווה סטיה ניכרת לקבוע בתכנית זו.
- (20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבני משק חקלאיים - 60% ב. מבנים לעובדים זרים - 90 מ"ר ג. הבניה הקשיחה ומבנים לעובדים זרים בחקלאות יהיו בצמידות דופן לחלקת המגורים.
- (21) א. מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. מבנים לעובדים זרים 3.0 מטר.
- (22) א. כמסומן בתשריט ב. תותר בניה בקו בנין עד 0.0 מטר בהסכמת השכן.
- (23) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד לבתי צמיחה וחממות בלבד.
- (24) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (25) א. עבור מתבן - 530 מ"ר ב. עבור מרכז מזון, סככות, מיכלים ושימושים חקלאיים אחרים למרכז המזון - 3,000 מ"ר.
- (26) א. כמסומן בתשריט.
- (27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למקלטים ציבוריים, מתקנים טכניים, ת. טרפו ומתקני הצללה בלבד.
- (28) ניתן לנייד שטחים מתחת לקומת הכניסה להקמת ת. טרפו.
- (29) א. 15 מ"ר למחסן אחזקה ב. 100 מ"ר לסככת הספדים ג. 25 מ"ר לחדר המתנה ד. 25 מ"ר למבנה שירותים.
- (30) כמסומן בתשריט.
- (31) מיועד לגגון מעל עמדת התדלוק.

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 איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
2. תנאים למתן היתרי בנייה למבנים חקלאיים :
א. היתרי בניה למבנים חקלאיים - בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ב. היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים - קבלת אישור של הווטרנר הממשלתי.
ג. היתרי בניה לבתי קירור - בתיאום ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
ד. תנאי להיתר בניה 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.
3. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בנייה ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:100 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 והפיתוח תכלול התייחסות לאתרים, למבנים ולמתחמים לשימור ושימור נופי הנכללים בתחומה בהתאם להוראות סעיף 6.12.
4. היתרי בנייה, למעט עבור מבני מגורים, יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב ואספקת מים.
5. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה ציבורית יהיה תיאום עם משרד הבריאות.
6. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן מקידוחי מים של חברת מקורות יהיה קבלת אישור משרד הבריאות ורשות המים.
7. 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.
8. תנאי למתן היתר בניה בתחום רצועת קווי מקורות ברוחב של 10 מטר (5 מטר מציר קו



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>מקורות לשני צדדיו) יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים יבילים למגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה:</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 ידי בעל הנחלה על פי כל דין.</p> <p>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.</p> <p>ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ה. הצגת חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.</p> <p>ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p> <p>10. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה בתחום ההשפעה של הנחלים הודיה ואבטח יהיה תיאום מול רשות הניקוז שקמה בשור.</p> <p>11. תנאי למתן היתרי בניה בתחום אתרי עתיקות מוכרזים יהיה תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה להתקנת שער כניסה לישוב יהיה קבלת אישור רשות התמרוך המוסמכת.</p> <p>13. תנאי למתן היתר למבנים בתחום התכנית יהיה קבלת אישור מפיקוד העורף.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>14. תנאים למתן היתר בניה לתחנת תדלוק:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה להרחבת תחנת התדלוק יהיה הגשת תכנית לחקירת קרקע באזור תחנת התדלוק הקיימת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה להרחבת תחנת התדלוק יהיה תיאום הבקשה עם איגוד ערים לאיכות הסביבה - נפת אשקלון.</p> <p>ג. תחנת התדלוק תוקם בהתאם לדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק הקיימות באתר המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז - 1997, ובהתאם לחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993 ולחוק למניעת מפגעים התשכ"א - 1961.</p> <p>ד. לתחנת התדלוק יותקן קידוח ניטור למי תהום בשטח התחנה. ביצוע הקידוח יעשה בתיאום עם רשות המים.</p> <p>15. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	

פיתוח תשתית	6.3
א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט	

<p>6.3 פיתוח תשתית</p> <p>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. היתרי הבניה יבטיחו כי ביצוע התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי הענין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>ניקוז: 1. כללי: א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הניקוז המקומי בתחום מגרש המבקש. ב. תעלות ניקוז פנימיות - התואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי משרד החקלאות. ג. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-30 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו. 2. הנחיות מנספח הניקוז לתכנית: א. רצועת ההשפעה של הנחלים אבטח והודייה לפי תמ"א 1 היא 50 מ' מגדות הנחלים. ב. תכנית זו מציעה לצמצם את רוחב רצועת ההשפעה לפי סימון תחום ההשפעה בתשריט מצב מוצע על ידי הסדרה בפועל של הנחלים, לפי הנחיות נספח הניקוז באישור רשות הניקוז. ג. בניה למגורים בנחלה 91A מותנה בתיאום עם רשות הניקוז לענין הסדרת הערוץ המשני של נחל הודיה לחתך בהסתברות של 1%.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים: א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח 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. שימור וניהול מי נגר עילי בשטחים הציבוריים: 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. ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יובטח שהנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר. ד. כמות הנגר העילי שתצא משטח התכנית, לא תעלה על כמות הנגר העילי שיוצא משטח התכנית לפני אישורה של תכנית זו.</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

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 משרד הבריאות.

ד. בפעילות בעלת פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש מונה הדפסה 102 תכנון זמין

ה. ישמר מרחק בין השדות המושקים בקולחין לבין אזורי המגורים ושטחים בהם מתקיימת פעילות ציבורית, מסחרית ו/או דרכים.

המרחקים ישמרו בהתאם לתנאי השטח וגידורו בהתאם להנחיות משרד הבריאות על פי נוהל היתר השקיה בקולחין.

קווי מקורות :

בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.

תישמר רצועה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות לצורך טיפול ותחזוקת הקווים.

במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו בתיאום עם חברת מקורות.

ניתן יהיה להניח קווי מים של חברת מקורות בתחום התכנית.

קידוחי מקורות ורדיוסי מגן מתאי שטח 211-212 המסומנים בתשריט בגבול מגבלות בניה : מונה הדפסה 102 תכנון זמין
קידוח מקורות גת 13 (תא שטח 212) נ.צ. 165838119-622331499 רדיוס מגן ב' - 135 מטר, רדיוס מגן ג' - 270 מטר.

קידוח מקורות גת 15 (תא שטח 211) נ.צ. 165444327-621365998 רדיוס מגן ב' - 79 מטר, רדיוס מגן ג' - 156 מטר.

בתחום התכנית קיימים קידוחי מים פעילים עליהם חלות מגבלות של רדיוסי מגן כמפורט להלן :
א. באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט מבנים ומתקנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

ב. באזור מגן ב' אסורה כל בניה חדשה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מתקני ביוב, לא תותר הנחת קווי ביוב ומים למעט עבור שיפור תשתיות קיימות וחיבורי בתים.

לא תותר הקמה של מבני משק חקלאי בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מי שתייה גת 15.

ג. באזור מגן ג' אסורה כל בניה חדשה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, או אזור השקיה בקולחים.

ד. לא תותר חקלאות מזהמת ברדיוסי המגן של קידוחי מי שתייה.

ביוב :

א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר - מט"ש אשקלון.

ב. שפכים סניטריים יטופלו במתקני קדם טיפול בטרם הזרמתם למערכת הביוב של המושב.

ג. בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 25 / 50 מטר מתחנות השאיבה לביוב, כמסומן בתשריט מצב מוצע, יאסרו שימושים המהווים רצפטורים רגישים.

השקיה בקולחים :

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. בתחום התכנית ישנם שטחים המושקים בקולחים בהיתר משרד הבריאות, אין להשקות בקולחים ללא היתר השקיה בתוקף ממשרד הבריאות.</p> <p>ב. יש לשמור על מרחקים בין השדות המושקים בקולחים לבין אזורי המגורים ושטחי פעילות ציבורית, מסחרית ודרכים.</p> <p>כאשר השטח אינו מגודר נדרש מרחק של 300 מטר אך עם הגדר נדרשים מרחקים קטנים יותר שהינם נגזרת של איכות הקולחים ושיטת ההשקיה.</p> <p>יש לשמור מרחקים כנדרש משטחי ההשקיה בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות לשמירת מרחק ממגורים, מבני ציבור ודרכים.</p> <p>הנחיות משרד הבריאות:</p> <p>א. בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת 1992).</p> <p>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'.</p> <p>ההפרדה תבוצע על ידי מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>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.</p> <p>קו מי קולחים:</p> <p>מצפון לדרך מס' 3 בתחום השטחים החקלאיים, קיים שטח שמור לקווי מי קולחים המסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>בתחום רצועת קו הקולחים ברוחב 20 מטר אסורה נטיעת עצים מעמיקי שורש.</p>	<p>1. כללי:</p> <p>* מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>* טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב יבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p> <p>2. הנחיות נופיות סביבתיות:</p> <p>* הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים - אצירת פסולת תבוצע במתקנים סגורים, הכוונת התאורה אל תחום הישוב למניעת זיהום אור לכיוון השטח הפתוח החיצוני.</p> <p>* בתכנית הפיתוח לתאי השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית.</p> <p>* 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'.</p> <p>* יימנע השימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.</p> <p>3. כל פיתוח בממשק עם השטחים הפתוחים, יהיה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p>



6.8	חניה
	<p>החניות יהיו בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p>

<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה למבנים בשטח התכנית יהיה קבלת אישור מפיקוד העורף.</p>	
<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.10</p>
<p>הנחיות משרד הבטחון : 1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. 2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יעשה תיאום מראש עם משרד הבטחון.</p>	
<p>6.11 עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	<p>6.11</p>
<p>1. בחלק משטח התכנית מסומנים אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה 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.</p> <p>6.12 שימור</p> <p>1. כללי : בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ושימור נופי הבאים : 1 - מועדון - בתא שטח 203 2 - מיקווה - בתא שטח 203 4 - בית מוקדם ליד בית הכנסת - בתא שטח 202 5 - מחסן - בתא שטח 201 6 - מועדון - בית המייסדים - בתא שטח 201</p> <p>מתחם נופי לשימור : א' - תא שטח 433 - מתחם נופי מרכזי ב' - תא שטח 203 - מתחם נופי דרומי ג' - תא שטח 201 - מתחם גן הבנים</p> <p>2. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ושימור נופי המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע, הם לשימור ולא תותר הריסתם. 3. במתחמים הנופיים לשימור הרשומים לעיל לא תותר כריתה או עקירה של עצים בוגרים. על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים</p>	



שימור	6.12
<p>לשימור עפ"י סעיף 6.16 להוראות התכנית.</p> <p>ככל שיידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם נופי לשימור יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם. זאת בהתאם לאישור יועץ נופי, אדריכל נוף או אגרונום.</p> <p>4. שימור:</p> <p>א. תנאי לבקשת היתר בניה למבנה לשימור ולעבודות בתחום האתר או המבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.</p> <p>ב. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו.</p> <p>ג. תנאי לבקשת היתר בניה במתחם הנופי לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 ובה פירוט רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוח המתחם והשתלבות תוספות הבניה המוצעות או הבניה החדשה במתחם לשימור.</p> <p>סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור המקומית או ממונה השימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם נופי לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הבינוי, ככל שמדובר במתחם, ותאום היתר הבניה עם מחלקת השימור, ועדת השימור או מומנה שימור מטעם מהנדס הוועדה המקומית, וכן דיון בוועדת השימור של המועצה האזורית. פרוטוקול וועדת השימור והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>ה. היתר הבניה יכלול פירוט של תוספות הבנייה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או מומנה השימור מטעם מהנדס הוועדה.</p> <p>ו. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>ז. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם והם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם הנופי או באתר לשימור. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p> <p>5. אין להעתיק מבנים לשימור ולא תותר הריסתם ו/או העברתם ממקום למקום, למעט העברה של מבנים טרומיים.</p> <p>6. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.</p> <p>7. במקרים מיוחדים בהם נדרשת פעולה הכרחית ודחופה לביצוע עבודה באתר שאינה מאפשרת עיכוב (כמו החלפת תשתיות או בעיות הנדסיות), רשאי מהנדס המועצה לאשר את העבודות הדחופות בלבד - עם הגשת תשריט על מדידת מצב קיים המציגה את המבוקש על גבי ובליווי הממונה על השימור בטרם הכנת תיק תיעוד מפורט.</p>	
בטחון ובטיחות	6.13
<p>א. בייעוד קרקע חקלאית בהיקף החיצוני של המושב יותרו הצבתם של מרכיבי בטחון כגון: דרך בטחון, שערי בטחון, גדר בטחון ותאורת בטחון.</p> <p>ב. מרכיבי הבטיחות יהיו בהתאם למפרט פיקוד העורף.</p> <p>ג. התאורה ההיקפית תופנה אל תוך הישוב למניעת זיהום אור.</p> <p>ד. רוחב דרך הבטיחות יהיה עד 4 מטר ומיקומה המדויק ייקבע בשלב היתרי הבניה.</p>	

<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>הנחיות איכות הסביבה :</p> <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 - ינקטו האמצעים 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. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביווב יבוצע בהתאם להנחיות משרד 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 align="center">6.14</p>
<p align="center">בניה ירוקה</p> <p>תכנון המבנים בתחום התכנית יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה לפי ת"י 5281 ועל פי מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים וחשמל, עמידה בת"י לבידוד תרמי 1,045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה ובעלי תקן ירוק.</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>חלקים מהנספח - תשריט הנספח ורשימת העצים לשימור - תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	<p align="center">6.16</p>

6.16

שמירה על עצים בוגרים

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 להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד 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 שביר.

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

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

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

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



שמידה על עצים בוגרים	6.16
<p>קשיחים.</p> <p>8. רחבות* עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>9. מגרשי חנייה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>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.</p> <p>11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות</p> <p>תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.</p>	



חשמל	6.17
<p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) :</p> <p>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.</p> <p>ב. קרינה בלתי מייננת :</p> <p>מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ג. מידע נדרש להיתר :</p> <p>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 בהעסקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין.</p> <p>ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר :</p> <p>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.</p>	

חשמל	6.17
<p>ה. תיאום ואישור עבודות חפירה :</p> <p>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.</p> <p>ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה :</p> <p>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.</p> <p>ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל :</p> <p>ז.1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.</p> <p>ז.2 על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ז.3 שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>הנחיות למרווח מינימאלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ו/או מציר הקו :</p> <ul style="list-style-type: none"> * קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר. * קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר. * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני 6.0 מטר. * שנאי על עמוד - 5.0 מטר לשנאי אחד, 6.0 מטר לשני שנאים. * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר. * קו חשמל מתח עליון 110-161KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 20.0 מטר. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חח"י. * 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. * כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 0.5 מטר. * כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 3.0 מטר. * כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 20.0 מטר. המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל. * ארון רשת - מרחק מינימאלי של 1.0 מטר. * חדרי מיתוג/תט"ז - מרחק מינימאלי של 3.0 מטר. * תחנת השנאה - מרחק מינימאלי של 6.0 מטר. ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל. ז.4 על אף האמור בסעיפים ז.1 ו.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. ז.5 נוהל זה ייבחר אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת. 	
<p>קווי בנין</p> <p>תאושר חריגה מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים :</p>	<p>6.18</p>



קווי בנין	6.18
<p>1. המבנים הוקמו בהיתר או לפני כניסתו של חוק התכנון לתוקף.</p> <p>2. המבנים אינם חורגים מגבולות המגרש.</p> <p>3. התקבלה עמדת בעלי הזכויות במגרש הגובל למבנה החורג מקווי הבנין.</p> <p>4. כל תוספת למבנה החורג מקווי הבנין תהיה בהתאם להוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</p>	

מבנים קיימים	6.19
<p>א. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שנבנו כדין ערב אישור התכנית (בין אם נבנו לפני שנת 1965 ובין אם נבנו מכח היתר בניה שניתן כדין).</p> <p>ב. מבנים קיימים שאושרו בהיתר כדין לא יחשבו כחורגים מהוראות התכנית וקווי הבנין בתכנית זו.</p> <p>ג. שטח מבנה החורג מהמותר בטבלת זכויות הבניה יותר לפי שטח הבניה המאושר בהיתר כדין.</p> <p>ד. כל תוספת ו/או בניה חדשה תהיה בהתאם להוראות, זכויות הבניה וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.</p>	

חלוקה לתאי שטח	6.20
<p>א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח 99 בייעוד מגורים א' ושצ"פים תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קווי בנין:</p> <p>* קווי הבנין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.</p> <p>* קווי הבנין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5.</p> <p>* קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5.</p> <p>ד. מגרשים לתחנות טרפו יאושרו בהתאם לדרישת חברת החשמל.</p>	

הוצאות הכנת תוכנית	6.21
הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הענין על פי חלקם היחסי.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.22
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	

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

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

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102