

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0994111

הפרדת מגרש מנחלה, משק 33, מושב שתולים

מחוז

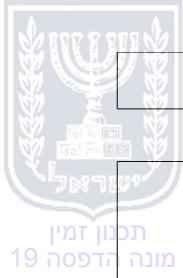
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מושב שתולים ממוקם במועצה אזורית באר טוביה, ממזרח לעיר אשדוד.  
היקף יחידות הדיור המאושרות כיום לפי תכניות בנין עיר תקפות במושב שתולים:

כמות בתי אב (נחלות): 192 יח"ד (96 נחלות \* 2 יח"ד)

כמות מגרשים לבעלי מקצוע (משקי עזר): 16 (16 מגרשים \* 1 יח"ד)

כמות יח"ד למגרשים בהרחבה המרכזית במרכז היישוב: 215 יח"ד (מתוכנית 4/123/03/8 ב - 164 מגרשים ביעוד מגורים א', חלק חד משפחתיים וחלק דו משפחתיים), יצוין כי תכנית זו אושרה בשנת 1997 טרם אישורה של תמ"א 35 וקביעת מגבלת לוח 2

תוספת 2 יח"ד למשתכנים בתכנית 5/123/03/8. יצוין כי גם תכנית זו אושרה טרם אישורה של תמ"א 35 וקביעת מגבלת לוח 2

תוספת 1 יח"ד שלישית בנחלה בתכנית 616-059042 (לא נספר במניין יח"ד לפי לוח 2)

סה"כ יחידות דיור מאושרות לפי תבע: 425 יח"ד (הנספרות במניין יח"ד לפי לוח 2).

היקף יחידות דיור במושב שתולים בתמא/1/35/ב בלוח 2: 350 יח"ד

מס' יחידות הדיור המאושרות במושב עד כה חורג מלוח 2 של תמא/1/35/ב

עפ"י קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל אפריל 2019 בעניין הפרדת מגרש מנחלה פרק 8 סעיף 8.3.48, תוכנית זו מבקשת להפריד מגרש בשטח 350 מ"ר מחלקת המגורים בחלקה א' שבנחלה 33 במושב שתולים באמצעות קביעתו כתא שטח נפרד ביעוד "מגורים א'" וכן להוסיף זכויות לבית מגורים שליש בנחלה. עוד מבקשת התכנית לקבוע זכויות ליחידת הורים - יחידת סמך.

תוכנית זו מבקשת הגדלה של יחידת דיור אחת ביחס למאושר לטובת יחידת דיור שלישית בנחלה ותביא בעקבות אישורה את מניין יחידות הדיור ל- 426.

בהתאם לסעיף 8.1.3 לתמ"א 1/35 התכנית מלווה בנספח הבוחן את השפעת תוספת יחידת הדיור על כושר הנשיאה ביישוב.

בהתאם למסקנות הנספח תוספת יח"ד בודדת במשק 33 אינה משפיעה על התחבורה, תשתיות ומבני ציבור הקיימים במושב שתולים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה, משק 33, מושב שתולים

מספר התכנית 616-0994111

1.2 שטח התכנית 16.924 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מפורטת

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 170033  
 קואורדינאטה Y 632039

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' המייסדים 33, מושב שתולים.  
 ליד תחנת האוטובוס בעיקול הצפון מערבי של רחוב המייסדים וכ- 200 מ' צפונית  
 מזרחית לכיכר בכניסה המערבית למושב.

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

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: שתולים

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2512	מוסדר	חלק	9	

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
29	696 /ד

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



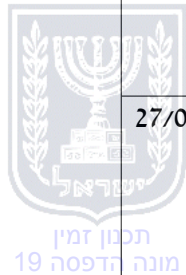
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
696 / ד	החלפה	תוכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תוכנית ד/696 ממשיכות לחול.	1655	2786		27/08/1970
165 / 03 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 03 / 165. הוראות תכנית 8 / 03 / 165 תחולנה על תכנית זו.	6222	56		10/04/2011
59 / 101 / 02 / 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 / 02 / 101 / 59. הוראות תכנית 8 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
תמא / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 1. הוראות תכנית תמא / 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
תמא / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35. הוראות תכנית תמא / 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא / 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35 / 1. הוראות תכנית תמא / 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא / 35 / 1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35 / 1 / ב. הוראות תכנית תמא / 35 / 1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ / 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 4 / 14. הוראות תכנית תממ / 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ברני גטניו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ברני גטניו		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10: 05 03/10/2022	אבי חינקיס	29/09/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 52 03/11/2022	ברני גטניו	03/11/2022	1	1: 500	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



**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
ועד אגודה מושב שתולים	מייצג בא כח	מייצג בא כח, רם יחזקאל ) (1		שתולים - מושב עובדים התיישבות שיתופית בע"מ	שתולים			08-8551713	08-8551713	Hezi0112@ walla.com
ועד אגודה מושב שתולים	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק כרמי ) (1		שתולים - מושב עובדים התיישבות שיתופית בע"מ	שתולים			08-8551713	08-8551713	carmi751955 @walla.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות מושב שתולים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר קורש			שתולים	(1)		052-3685633		aloncom@gmail.co m

(1) כתובת: רח' המייסדים 33, מושב שתולים (משק 33).

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	אבי חנקיס	13342		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידת דיור בחלקת המגורים בנחלה, הפרדת מגרש וקביעתו ביעוד "מגורים א" "

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ "מגורים ביישוב כפרי" ל "מגורים א" "

2. קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' (תא שטח 100).

3. הוספת יחיד אחת ויח' הורים הצמודה לבית המגורים הראשי בנחלה, קביעת שטחי הבניה המרביים באזור

מגורים ביישוב כפרי (תא שטח מס' 33A).

4. הוספת שימוש להקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.

5. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
מגורים בישוב כפרי	33A
קרקע חקלאית	33B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	33B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	33A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	33B
יחס לתמא 1 פרק המוגנים	קרקע חקלאית	33B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	33A

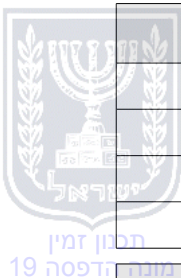
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי	3,323	19.64
קרקע חקלאית	13,601	80.37
סה"כ	16,924	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	350.23	2.06
מגורים בישוב כפרי	2,650.31	15.62
קרקע חקלאית	13,969.14	82.32
סה"כ	16,969.68	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים ושימושים למטרות שירות ובריכת שחיה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. חניה: החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן חניה ארצי. החניה תותאם לחומרי תכנון זמין מונה הדפסה 19 ותותר הקמת חנייה בקו בנין קדמי או קדמי וצדדי 0.00. ניקוז חניה מקורה יופנה אל תוך תא השטח.</p> <p>ב. מחסן: תותר הקמת מחסן בקו בניין אחורי או צידי ואחורי 0.00. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ'. ניקוז המים מהגג יהיה אל תוך תא השטח.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים ויציבים.</p> <p>ה. מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.</p> <p>ו. גגות: יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ז. גדרות: תותר הקמת גדר בנויה או גדר קלה סביב המגרש עד גובה של 1.6 מ' בהסכמת השכנים הגובלים, גובה הגדר ימדד מצד המגרש הנמוך.</p> <p>ח. מתקנים טכניים: יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בריכה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>
4.2	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים לרבות שימושים למטרות שירות ובריכת שחיה</p> <p>ב. מבני עזר חקלאיים</p> <p>ג. מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת 2 יחידות דיור נפרדות או בקיר משותף.</li> <li>תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) בצמידות לאחד מבתי המגורים.</li> <li>שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי טבלת זכויות כמפורט בסעיף 5.</li> </ol> <p>ב. חניה:</p> <p>החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן חניה ארצי. החניה תותאם לחומרי הגמר ובעיצוב האדריכלי למבנה המגורים. גובה חניה לא יעלה על 2.5. תותר הקמת חנייה בקו בנין קדמי או קדמי וצדדי 0.00. ניקוז חניה מקורה יופנה אל תוך תא השטח.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ג. מחסן:</p> <p>תותר הקמת מחסן בקו בניין אחורי או צידי ואחורי 0.00. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ'. ניקוז המים מהגג יהיה אל תוך תא השטח.</p> <p>ד. מצללות:</p> <p>תותר הקמת מצללות על הקרקע, בקומה שנייה, על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח, שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.</p> <p>ה. גגות:</p> <p>יותר גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ו. גדרות:</p> <p>תותר הקמת גדר בנויה או גדר קלה סביב המגרש עד גובה של 1.6 מ' בהסכמת השכנים הגובלים, גובה הגדר ימדד מצד המגרש הנמוך.</p> <p>ז. מתקנים טכניים:</p> <p>מתקנים טכניים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים.</p> <p>ח. בינוי:</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של המועצה האזורית באר טוביה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח המבנה, מס' קומות, גובה, וקווי בניין-יהיו כמצוין בטבלה 5.</li> <li>חומרי הגמר של המבנים יהיו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</li> <li>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.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בריכה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבני עזר חקלאיים: מבני העזר החקלאיים התומכים ומסייעים בחקלאות יוקמו, ככל הניתן, בחלק האחורי של חלקת המגורים בנחלה. המבנים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. המבנים ישרתו במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</li> <li>ניקוז גגות המבנים יהיה בתחום המגרש בלבד ויופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים.</li> <li>המבנים החקלאיים יוקמו בתחום קווי הבניין וככל הניתן בחלק האחורי של תא השטח.</li> <li>תותר הקמת מבנים חקלאיים קווי בניין צידי 0.00 בתנאי להסכמת השנים הגובלים ו- בתנאי שהמבנה יבנה ללא פתחים לכיוון המגרש הגובל.</li> <li>במידה והקו האחורי של מגורים בישוב כפרי גובל בקרקע חקלאית של חלקה א' בלבד, תותר בניה בקו בניין 0.00 בגבול זה.</li> <li>יותר הקמת מרחב מוגן תומך פעילות חקלאית בהתאם להנחיות פיקוד העורף.</li> </ol>
ד	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>פעילות חקלאית</p>



מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>א. הוראות למבנים חקלאיים : המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ב. המבנים יוקמו ככל הניתן בחלק האחורי של תא השטח. תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין צידי 0.00 בהסכמת שכנים וללא פתחים לכיוון המגרש הגובל.</p> <p>ג. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הקמת מבנים למגורים לעובדים זרים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") בחלקה א' של הנחלה ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט ערוך על רקע מפת מדידה עדכנית המציגה את הבינוי הקיים, כי לא ניתן להקים את מבנה המגורים לעובדים זרים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.</li> <li>תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</li> <li>המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</li> <li>המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז ככל ויידרש.</li> <li>גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</li> <li>המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</li> <li>השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</li> <li>ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יופסק.</li> <li>לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</li> <li>כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטייה ניכרת.</li> </ol>	

קרקע חקלאית	4.3
	4.3.1
<p><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עיבוד חקלאי.</li> <li>מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם.</li> <li>מבני שירות לחקלאות.</li> <li>מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</li> </ol>	
	4.3.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות למבנים חקלאיים :</p> <p>א. תותר הקמת מבנים חקלאיים. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תא השטח בו יבנו המבנים. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. מותר בינוי חקלאי ברצועת ההשפעה של נחל האלה בתנאי שמיקומו יהיה רחוק ככל הניתן מציר רצועת הנחל.</p> <p>ג. תשמר זכות מעבר לאורך הנחל.</p> <p>ד. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol>	א

### קרקע חקלאית

4.3

- 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.
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.
  3. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.
  4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.
  5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
  6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
  7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.
  8. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטיה ניכרת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	1	2	(4) 9	2.85	1	(3) 60	(2)		(1) 55	200	350	100		מגורים א'
5	(8) 0	(7) 3	(7) 3	1	2	(4) 9	0.75	(6) 2	33	(2)		(1) 110	(5) 455	2650	33A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	(8) 0	(7) 3	(7) 3		1				20			(9) 530	2650	33A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(8) 0	5	3	3	0	1	(10)						50%	13924	33B		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

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

- (1) שטחי השירות מעל הקרקע הינם עבור מרחב מוגן דירתי לפי תקן פיקוד העורף, מחסן דירתי בשטח של 10 מ"ר וחניה מקורה עד 30 מ"ר ברוטו.
- (2) שטחי השירות מתחת לקרקע כוללים מרתף בקונטור קומת הקרקע של מבנה המגורים. הגובה בין פני ריצוף ותחתית תקרת המרתף לא יקטן מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. הגישה למרתף תהיה באמצעות מדרגות פנימיות, ללא כניסה נפרדת.
- (3) הערך מתייחס למקסימום.
- (4) גובה לגג רעפים 9 מ', לגג שטוח 7.5 מ'.
- (5) הזכויות הינם עבור 2 יחידות דיור ועוד יחידת הורים (יחידת סמך) בשטח כולל של 55 מ"ר. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. לכל יחידת דיור ישמרו זכויות בניה בהיקף מינימלי של 160 מ"ר.
- (6) שתי יחידות + יחידת הורים (יחידת סמך) צמודה ליחידה של בעל הנחלה או לבית המגורים הנוסף בחלקת המגורים ביישוב כפרי.
- (7) למבנים חקלאיים 3 מ' או 0 בהסכמת השכן.
- (8) עפ"י תשריט.
- (9) 20% משטח המגרש.



(10) גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. בעבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבנייה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% משטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא השטח יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשרי התוכנית.</p> <p>2. תנאי בהיתר בניה למבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים, כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>4. תנאי בהיתר בניה בשטח בתחום המוכרז כשטח עתיקות יהיה תיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>5. 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 או כל תקנה וחקיקה רלוונטית אחרת בנושא, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.</p> <p>ג. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד 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 לוועדה 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> <p>ח. תיאום הבקשה להקמת מבנים חקלאיים, מבני שירות בחקלאות/ מבני משק/ מבני עזר בחקלאות יהיה עם משרד החקלאות לצורך התאמת המבנים להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחומי תא השטח ועפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני - 3 מ', מרחק מציר הקו - 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני - 5 מ', מרחק מציר הקו - 6 מ'.</p> <p>קו מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו - 20 מ'</p> <p>קו מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מציר הקו - 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר תיאום עם מחברת החשמל.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית. פתרון הקצה לתכנית הינו מט"ש חצור. לא יותר</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית כחלק מהבקשה להיתר.</p>

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח כל אחד מהמגרשים יושאר כשטח חדיר למים כשטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. שטח החניה לא יכלל במנין השטחים החדירים למים.</p> <p>2. 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 חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>

<b>6.6</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוקי העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתייר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p> <p>במידה ויתגלו בתחום התכנית עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות וחוק רשות העתיקות, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>

<b>6.7</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. כל פיתוח בשטחים החקלאיים הגובלים עם היער יהיה מותנה בתיאום עם קק"ל.</p> <p>2. לא יותר כל בינוי במרחק של לפחות 25 מטר מגבול היער.</p> <p>3. לא תופנה תאורה כלפי שטחי היער והשטחים הפתוחים.</p> <p>4. כל פיתוח בשטחים הגובלים עם הנחל יהיה כרוך באישור רשות ניקוז.</p>

<b>6.8</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. תישמר זכות המעבר לאורך הנחל.</p> <p>2. יותר בינוי חקלאי ברצועת ההשפעה של הנחל, בתנאי ומיקומו יהיה רחוק ככל הניתן מציר הנחל.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי
-------