

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

01/04/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

02/06/2024

תכנית מס' 616-0861997

תארין

יח"ד שלישית והסדרת נחלות - מושב בית עזרא

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005070506/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במושב בית עזרא.

התכנית מציעה את הגדלת שטח חלקת המגורים בחלקות א' בנחלות החקלאיות במושב ל-3 דונם וזאת בהתאמה לקבוע בהוראות תכנית מס' ד/682 תוך הסדרה פנימית למצב הקיים בכל אחת מחלקות א' וחלוקה ל-2 יעודי קרקע המרכיבים את החלקה- "מגורים בישוב כפרי" ו-"קרקע חקלאית". בנוסף, מאפשרת התכנית תוספת יחידת דיור (יחידה שלישית) וכן יחידת הורים קטנה ("יחידת סמך") בכל אחת מהנחלות (שאינה במנין לוח 2 של תמ"א 35), בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב.

מכסת יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א 35 1/35 הינה 350 יח"ד.

במצב המאושר קיימות 304 יח"ד (182 יח"ד בנחלות ו- 122 יח"ד במגרשים קהילתיים ובמשקי עזר).

תכנית זו מוסיפה 91 יח"ד בנחלות.

סה"כ יח"ד בהתאם לתכנית זו הינה 395 יח"ד (לא כולל יח"ד הורים).

בהתאם ללוח 2 בתמ"א 1/35 נספרות רק 317 יח"ד.

כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש למגורים בחלקות א' בנחלות, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו.

בנוסף התכנית מציעה זכויות והנחיות עבור מגורי עובדים זמניים בחקלאות בהתאם למדיניות התכנון הארצית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יח"ד שלישית והסדרת נחלות- מושב בית עזרא
		מספר התכנית	616-0861997
1.2	שטח התכנית		1,701.854 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	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 באר טוביה
 קואורדינאטה X
 168012
 קואורדינאטה Y
 627063

1.5.2 תיאור מקום

מושב בית עזרא- נחלות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: בית עזרא

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית עזרא

מושב בית עזרא

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
7		חלק	לא מוסדר	2521
15-17, 22-24, 26	2-14, 18, 25	חלק	לא מוסדר	2522
3-10, 23, 25-26, 31, 43, 45	2, 11-22, 27-30, 32- 40, 42, 44, 46, 48-49	חלק	לא מוסדר	2523
12, 16-19, 22-29	2-11, 13-15, 20-21, 30-32	חלק	לא מוסדר	2524
2-11, 17, 19, 28-37, 40-41	12-16, 18, 20-27, 42- 43	חלק	לא מוסדר	2525
3, 7		חלק	לא מוסדר	2526
	2-73, 75-130	כל הגוש	לא מוסדר	7179

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
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
59 /101 /02 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
682 /ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד/682 (הידועה גם כ 8/113/08)	1632	2207		04/06/1970
616-0223123	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 616-0223123	7256	5670		02/05/2016
616-0634675	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 616-0634675	8658	3367		27/01/2020
2055 /מק/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /מק/2055. הוראות תכנית 8 /מק/2055 תחולנה על תכנית זו.	5084			16/06/2002
3 /113 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 3/113/03/8	2585	450		06/12/1979
4 /113 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 4/113/03/8	2735	2542		12/08/1981
5 /113 /03 /8	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5/113/03/8 שכוונת ההרחבה.	4076	1278		14/01/1993
6 /113 /03 /8	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 6/113/03/8 שכוונת ההרחבה	4776	4334		30/06/1999
7 /113 /03 /8	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 7/113/03/8	5073	2303		08/05/2002

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		7/113/03/8				
<u>8 /113 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8/113/03/8	5237	344		16/11/2003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		איתי זהבי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים	10: 32 19/02/2023	איתי חבשי	19/02/2023	33		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה למבני ציבור ושטחי פתוחים	10: 10 19/12/2023	איתי זהבי	19/12/2023	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים ביוב	11: 07 05/02/2023	יוסי מזרחי	05/02/2023	1	1: 1000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	קוי מים מושב כולל	12: 25 02/09/2020	יוסי מזרחי	17/08/2020	2	1: 2500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח ביוב	14: 00 13/03/2023	יוסי מזרחי	05/02/2023	1	1: 2500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב גליונות: 2-3	11: 08 05/02/2023	יוסי מזרחי	19/04/2021		1: 1000	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח רקע לתאי שטח	10: 35 16/04/2024	איתי זהבי	16/04/2024	1	1: 2000	מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח ניקוז	14: 55 10/01/2023	יוסי מזרחי	10/01/2023	11	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית	12: 47 05/03/2023	יוסי מזרחי	05/03/2023	11	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח עצים	14: 53 01/05/2024	לביב חלבי	01/05/2024	1	1: 1000	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח שימור	11: 57 17/03/2022	ענת אסתרליס	17/03/2022	93	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה גליון 1	14: 35 16/04/2024	גיאסן מזואוי	16/04/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 2	14: 36 16/04/2024	גיאסן מזואוי	16/04/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 3	14: 37 16/04/2024	גיאסן מזואוי	16/04/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 4	14: 38 16/04/2024	גיאסן מזואוי	16/04/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה כולל	14: 39 16/04/2024	גיאסן מזואוי	16/04/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 47 06/03/2023	איתי זהבי	06/03/2023	1	1: 2500	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
מורשי חתימה	אחר	גיני, הרצל, יצחק גולדשטיין, שליים, לוי (1)		בית עזרא-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	בית עזרא	בית עזרא		08-8542195	08-8542195	betzra@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. אשקלון.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
אדריכלית שימור	יועץ	ענת אסתרליס	75013		פרדס חנה-כרכור	פרדס חנה-כרכור				anatesterlis@gmail.com
סוקר עצים מומחה	אגרונום	איתי חבשי			מוזכרת בתיה	הרב מוהליבר	4	08-9451532	08-9451532	itayacat@gmail.com
מודד עצים	יועץ	לביב חלבי	808		דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202		halabi@halabil.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475	04-6555712	mgassan@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסי מזרחי	311	ספיר הנדסה בעמ	ראשון לציון	שיבת ציון	38	03-9582088	03-9582087	sapireng@01 7.net.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	03-6775591		eyal@kav- medida.co.il

(1) כתובת : דלית אל-כרמל.

(2) כתובת : 8064.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

הוספת יח"ד שלישית בנחלות והטמעת מנגנון פיצול נחלות במושב בית עזרא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח המגורים בנחלות ל- 3 דונם.
2. הגדלת יחידות הדיור במושב מ-304 יח"ד ל-395 יח"ד באמצעות תוספת יח"ד שלישית תוספת יח"ד שלישית בכל נחלה.
3. הסדרת קווי בניין למבנים קיימים.
4. קביעת מנגנון לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בנחלה באמצעות תשריט חלוקה.
5. קביעת זכויות בניה ליעודי הקרקע השונים.
6. קביעת תנאים להיתר בניה
7. סימון מבנים להריסה.
8. תוספת יחידת הורים לכל נחלה.
9. קביעת זכויות והנחיות עבור מגורי עובדים זמניים בחקלאות בהתאם למדיניות התכנון הארצית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
116, 1132	מגורים א'
1M, 10M, 11M, 12M, 127M, 128M, 13M, 132M, 14M, 16M, 17M, 18M, 19M, 2M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 3M, 30M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 4M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 5M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 6M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 7M, 70M, 71M, 72M, 73M, 74M, 75M, 76M, 77M, 78M, 79M, 8M, 80M, 81M, 82M, 83M, 84M, 85M, 86M, 87M, 88M, 89M, 9M	מגורים בישוב כפרי
220, 206	מתקנים הנדסיים
216, 214 - 207, 205 - 201	מבנים ומוסדות ציבור
1H, 10H, 11H, 12H, 127H, 128H, 13H, 132H, 14H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 3H, 30H, 31H, 32H, 33H, 330 - 334, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 4H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 5H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 6H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 68H, 69H, 7H, 70H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 76H, 77H, 78H, 79H, 8H, 80H, 81H, 82H, 83H, 84H, 85H, 86H, 87H, 88H, 89H, 9H	קרקע חקלאית
427, 425, 424, 412, 411, 409, 405 - 402	דרך מאושרת
410, 408 - 406	שביל
1186, 1106 - 1100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
424	דרך מאושרת	בלוק מבנה לשימור
204, 203	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
412, 411, 403	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לכריתה
203	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לכריתה
77H	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לכריתה
427, 425, 412, 411, 409, 405 - 403	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
1103	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לשימור
207, 205 - 203	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
26M, 49M, 55M, 63M, 71M	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
220	מתקנים הנדסיים	בלוק עץ/עצים לשימור
72H, 77H	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לשימור
405, 404	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
1105, 1100	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
203	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
220, 206	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
132H, 23H, 24H, 25H, 26H, 71H	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	411 ,409 ,405
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1106
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	214 ,212 ,209 ,208
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1132
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1M, 10M, 11M, 12M, 127M, 128M, 13M, 132M, 14M, 16M, 17M, 18M, 19M, 2M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 3M, 30M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 4M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 5M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 6M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 7M, 70M, 71M, 72M, 73M, 74M, 75M, 76M, 77M, 78M, 79M, 8M, 80M, 81M, 82M, 83M, 84M, 85M, 86M, 87M, 88M, 89M, 9M
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1H, 10H, 11H, 12H, 127H, 128H, 13H, 132H, 14H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 3H, 30H, 31H, 32H, 33H, 330, 332 - 334, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 4H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 5H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 6H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 68H, 69H, 7H, 70H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 76H, 77H, 78H, 79H, 8H, 80H, 81H, 82H, 83H, 84H, 85H, 86H, 87H, 88H, 89H, 9H
הנחיות מיוחדות	שביל	410 ,408 ,406
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	214 - 210 ,207
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	3M
ציר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	427 ,412 ,409 ,403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1101 ,1100

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
127M, 128M, 56M, 57M, 58M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M	מגורים בישוב כפרי	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
132H, 19H, 20H, 21H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 32H, 33H, 330, 332, 34H, 57H, 58H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 68H, 69H, 70H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 86H, 87H, 88H, 89H	קרקע חקלאית	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.14	104,498	דרך מאושרת+משולבת
3.89	66,200	מבני ציבור
2	34,000	מגורים
3.33	56,700	מגורים א
10.71	182,300	מגורים בישוב חקלאי
73.64	1,253,234	שטח חקלאי
0.29	4,922	שצ"פ
100	1,701,854	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.34	73,913.52	דרך מאושרת
6.92	117,687.76	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.80	64,715.95	מבנים ומוסדות ציבור
0.06	1,001.87	מגורים א'
16.10	273,934.83	מגורים בישוב כפרי
0.03	592.8	מתקנים הנדסיים
68.23	1,161,208.67	קרקע חקלאית
0.52	8,798.77	שביל
100	1,701,854.16	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות- חניות מקורות, מחסן, ממ"ד, מרתף</p> <p>ב. בריכת שחייה פרטית</p> <p>ג. מבני עזר חקלאיים</p> <p>ד. מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בריכות שחיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת המים לבריכה. <p>תנאים נוספים:</p> <p>א. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ב. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ג. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או האחורי ו/או הקדמי. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכסית.</p> <p>ד. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p> <p>ה. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>א. חניה-תותר הקמת 2 חניות. החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד. ניתן לבנות חניה מקורה ללא קירות ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00 בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>ב. מחסן - ניתן להקים מחסן לכל יח' דיור בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ג. ממ"ד יבנה בהתאם להנחיות פיקוד העורף התקפות</p> <p>ד. מרתף - תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת בקונטור מבנה המגורים. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. תיאסר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>ה. מגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. 2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. 3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.



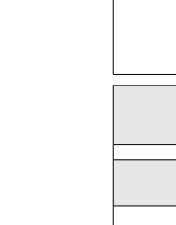
מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. יותרו 2 מבנים בשטח עד 45 מ"ר סה"כ עד 90 מ"ר.</p> <p>5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>6. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.</p> <p>8. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>	
<p>בינוי</p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <p>מבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>	ג
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט</p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהקיף של עד 500 מ"ר (לא כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל). מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיו בגודל מקסימאלי כפי שייקבע בתכנית ובהתאם להחלטות מוסד התכנון ונוהלי הרשות ויותר בהם שימוש למגורים בלבד.</p> <p>פיצול מגרש מגורים מנחלה:</p> <p>2. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.</p> <p>3. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ויכול שימש למעבר תשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל.</p> <p>4. דרך הגישה או הזכות למעבר לכלי רכב תהיה ברוחב של 4 מטרים ובמקרים מיוחדים ברוחב של 3 מטרים על פי אישור הועדה המקומית.</p> <p>5. זיקת ההנאה להולכי רגל ולרכב ולתשתיות תת קרקעיות תירשם בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>6. תאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>7. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגונה.</p> <p>8. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. כל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>9. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.</p> <p>10. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם לא קיים בחלקת המגורים בית מגורים נוסף עם זכויות של 160 מ"ר לבעל הנחלה.</p>	ד



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>11. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>12. פיצול שטח מחלקת המגורים יהיה באמצעות תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט החלוקה תצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה מצבית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז והביוב. בתכנית הבינוי יסומנו צבעים שונים למגרש הגדול והמגרש המפוצל.</p> <p>13. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. בהינתן מצב בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית קו הבניין האחורי יהיה כמסומן בתשריט. היה והמגרש המפוצל כולל בית מגורים קיים יותאמו קווי הבניין החדשים בהתאם לבניה הקיימת. היה ותא השטח פונה לכביש, קו הבניה יהיה 5 מ' לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>תינתן זיקת מעבר ליח"ד עורפית ברחוב 4מ' מתוך הנחלה של מבקש ההיתר.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים . תותר הקמת מבני עזר כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי (מ.מ.ד, מחסן, חניה מקורה).</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. מרתף - תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת בקונטור מבנה המגורים. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו. תיאסר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>ב. חניה-תותר הקמת 2 חניות. החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד. ניתן לבנות חניה מקורה ללא קירות ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00 בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>ג. מחסן - ניתן להקים מחסן לכל יח' דיור בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>ד. ממ"ד יבנה בהתאם להוראות פיקוד העורף התקפות</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מבנים לחינוך, תרבות, דת וקהילה, צרכנייה, שרותי בריאות, מועדונים, משרדי אגודת המושב, שרותי תחזוקה, מבני בטחון וכד'.</p> <p>2. יותר שמוש למדרכות רחבות, סככות צל, מצללות, גינות ונטיעות, שבילים, מעברים להולכי רגל רוכבי אופניים ורכב וחניות.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות, מתקני תשתית על קרקעיים כגון: חדר שנאים, משאבות ביוב, חשמל, תקשורת ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p>

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4. מתקני מיגון (מיגונית/אחר) 5. שימושי מסחר לשירות ורווחת תושבי הישוב- צרכניה, דואר, בית קפה, משרדים וכדומה. 6. מרכז איסוף פסולת ביתית.</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>תנאי להיתר למבנים ציבוריים, מיקומם, גודלם ויעודם וכן מס' קומות יהיה עפ"י תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה. תכנית הבינוי תכלול פתרונות גישה, חניה, מעבר הולכי רגל, נגישות, גינון ופיתוח. תותר חלוקת משנה בשטח זה למגרשים בשטח מינימלי של 500 מ'ר תוך שמירה על קווי בנין של 4 מ' בכל החזיתות. תנאי להיתר לשימושי תעסוקה בשטח זה הינו הכנת תכנית בינוי המפרידה בין השימושים הציבוריים למסחריים ותכלול פתרונות חניה ומניעת מטרדים .</p>	<p>4.3.2</p>
<p>4.4 מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>שטח זה ישמש למתקנים הנדסיים ותשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט חדרי טרנס', משאבת מים , תחנת שאיבה ושפכים או מתקני חשמל וכד'.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>4.5 קרקע חקלאית</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>1. תאי שטח בצירוף האות H : תאי שטח אלו (חלקות א') הנם ברצף לחלק המיועד למגורים בחלקות א' בנחלות ("מגורים בישוב כפרי") ומהווים את החלק החקלאי בחלקות א'של הנחלה החקלאית. 1. עיבוד חקלאי 2. מבנים חקלאיים ומבנים לגידול בע"ח והתשתיות המשרתות אותם כולל מיגונית. 3. מבני שירות לחקלאות 4. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות 5. תותר העברת קווי תשתית על ותת קרקעיים כמו קווי ביוב, מים, גז תקשורת וכד'.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. יותר עבודות חקלאיות, הקמת בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק. ב. מבנים חקלאיים שלא לצורך גידול בע"ח ייבנו על פי הנחיות המדריכים של משרד החקלאות. בנייה ופיתוח : מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות 1. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקים בתחום חלקת המגורים. חריגה מהאמור, תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.</p>	<p>4.5.2</p>



	קרקע חקלאית	4.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. 3. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו 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 הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 7. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. 8. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה. 9. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. 10. כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p style="text-align: right;">בינוי</p> <p>1. יש לשמור מרחק בין השטח המושקה בקולחין לשימושים רגישים על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות. 2. תנאי למתן היתר בניה תיאום על הגנת הסביבה לנושא הקמת רפתות ודירים ואילו לולים בתיאום עם איגוד ערים נפת אשקלון. 3. תנאי למתן היתר בניה שימושים של קרקע חקלאית לא יותרו ברדיס מגן של קידוח מי שתייה.</p>	ב
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p style="text-align: right;">ניקוז</p> <p>בתא שטח מס' 331 עוברת תעלת ניקוז. תישמר זכות ברוחב 3 מ' בצמוד לתעלה לצורך מעבר כלי רכב תפעוליים לניקוי התעלה. לא תותר בניה בצמידות לתעלה במרחק של פחות מ-5 מ' מכל צד.</p>	ג
	דרך מאושרת	4.6
	שימושים	4.6.1
	<p>מיועד לסלילת דרכים, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות וביתן לשומר בכניסה לישוב</p>	
	הוראות	4.6.2
	שביל	4.7
	שימושים	4.7.1
	<p>תותר מעבר כלי רכב חקלאי מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, תשתיות על ותת קרקעיות.</p>	
	הוראות	4.7.2
	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.8
	שימושים	4.8.1
	<p>בהתאם לתכניות מאושרות רלוונטיות</p>	
	הוראות	4.8.2
	תנאים בהליך הרישוי	א
	<p>תא שטח 1100 : בהתאם לתכנית 5/113/03/8 ותכנית 6/113/03/8 לשכונת ההרחבה, תאי שטח 1101-1106 : בהתאם לתכנית ד/682.</p>	

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.8



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



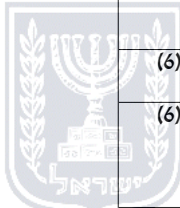
תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
(6)	(6)	(6)		2	9	(5) 3	(4) 60		805			(3) 150	(2) 655	(1) 3000	התאים בצירוף האות M למעט 16,32	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(6)	(6)	(6)		2	9	(8) 2	(4) 60		555			(3) 100	(7) 455	(1) 2500	נחלות שפיצלו מגרש	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(6)	(6)	(6)		2	(11)		20		(10) 500				500	(9)	כל תאי השטח בצירוף האות M	מבני משק	מגורים בישוב כפרי			
(6)	(6)	(6)	1	2	9	1	30	45				5%	40%	500	מגרשים מפוצלים	מגורים	מגורים א'			
(6) 4	(6)	(6)	1	3	12.5		45	(14) 50				(13) 10	(12) 40	500		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(6)	(6)	(6)	1	1	3		5		100		25	25	50	(15) 300		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים			
(6)	(6)	(6)	1	(11)	(11)		90		(10)			(10)	(10)		כל תאי השטח בצירוף האות H	מבני משק	קרקע חקלאית			
(16)	(16)	(16)		(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)			(16)	(16)	(16)		מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			
(16)	(16)	(16)		(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)			(16)	(16)	(16)		מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			
(6)	(6)	(6)		1	3		50		25			5	25	(15) 50		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים			



תכנון זמין מונה הדפסה 59



תכנון זמין מונה הדפסה 59

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(6)	התאים בצירוף האות M למעט 16,32		מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	נחלות שפיעלו מגרש	16M, 32M	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	כל תאי השטח בצירוף האות M		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(6)	מגרשים מפורצים	116, 1132	מגורים	מגורים א'
(6)		216, 214 - 207, 205 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)		206	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(6)	כל תאי השטח בצירוף האות H		מבני משק	קרקע חקלאית
(16)		1186, 1100	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(16)		1106 - 1101	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6)		220	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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) יותר ניוז זכויות משטח עיקרי ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת ומשטח שירות מסוים לשטח שירות אחר ובתנאי שסה"כ השטחים ישמור.
- (ב) יותר קו בנין 0 בין שטח המגורים בנחלה לבין השטח החקלאי של אותה נחלה.
- (ג) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דוד שמש, מעקות וכד').
- (ד) מבנים קיימים אשר נבנו כדון, או החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. כל תוספת בניה חדשה החורגת מקונטור הבניה הקיימת או הקמתו של מבנה מחדש תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ראה טבלת תאי שטח (מסמך רקע), במקרה של הפרדת מגרש יותר מגרש בשטח 500 מ"ר.
- (2) עבור 3 יחידות דיור וכן יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) בשטח כולל של 55 מ"ר שתיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 180 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- (3) לפי 50 מ"ר ליח"ד.
- (4) לכל השמושים יחדיו.
- (5) בשלושה מבנים נפרדים + וכן יחידת הורים עד 55 מ"ר הצמודה לבית בעל הנחלה.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) עבור 2 יחידות דיור וכן יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) בשטח כולל של 55 מ"ר שתיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה. לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור

האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 180 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות לכל אחת.

(8) בשני מבנים נפרדים + וכן יחידת הורים עד 55 מ"ר הצמודה לבית בעל הנחלה.

(9) ראה טבלת תאי שטח (מסמך רקע).

(10) 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.

(11) בהתאם להנחיות משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: אך לא יותר מ-20,000 מ"ר סה"כ במושב.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: אך לא יותר מ-5,000 מ"ר סה"כ במושב.

(14) אך לא יותר מ-25,000 מ"ר סה"כ במושב. מתוכם עד 600 מ"ר לטובת שימושי מסחר.

(15) או כפי שקיים.

(16) בהתאם למפורטו בתכנית מאושרת ובהתאמה לסוג יעוד הקרקע ותא השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אשורה בתנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקנ"מ 1:250 על רקע מפת 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.
 2. 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.
 3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 - התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
 4. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 5. בבנייה חדשה תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחשוב עפ"י לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא השטח הינו הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 7. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011.
 - תנאים למתן היתרי בנייה למבנים חקלאיים:
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים - בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתי.
 - ב. היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים - בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתי.
 - ג. היתרי בניה לבתי קירור - בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתי.
 8. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.
 9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59




תכנון זמין
מונה הדפסה 59

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>האזרחית. המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p> <p>10. תיאום תשתיות עם מהנדס/ת המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד חשמל ו/או קווי חשמל ו/או מרכזייה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>11. תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד נוספת ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" יהיה הצגת תכנית העמדה ופיתוח לתא השטח בקנ"מ 1:250. בתכנית תוצג גישה ישירה לדרך ושני מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה ביעודי הקרקע הציבוריים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.</p> <p>13. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן: א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר. ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין. ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואי 14. מניעת מפגעי ריחות: תנאי להיתר בניה קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה להכנת דו"ח פיזור ריחות במבנים לגידול בע"ח. בדיקתו תתבצע על ידי המשרד להגנת הסביבה או איגוד הערים.</p> <p>15. תנאי למתן היתר בניה מניעת זיהום אור, בחלקות א כלפי השטחים החקלאיים על פי הנחיות רט"ג או הנחיות מעודכנות אחרות.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ו. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.</p> <p>ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בתא השטח יהיה הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <p>17. א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לענין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים. ב. תנאי להיתר בניה עבור תחנות שאיבה יהיה אישור משרד הבריאות ג. תנאי להיתר בניה ברדיוס מגן של קדוחי מי שתיה יהיה אישור משרד הבריאות וחברת מקורות.</p> <p>18. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור.</p> <p>19. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מסומן מבנה להריסה יהיה הריסתו בפועל</p> <p>20. תנאי להיתר בניה לשימושים רגישים בסמוך לתחנות שאיבה לשפכים יהיה שמירת מרחק של לפחות 50 מ'.</p> <p>21. במסגרת פעילות הפל"ח ישמר מרחק בין שימוש רגיש (עסקי מזון, גני ילדים וכו') לבין שימוש מזהם.</p> <p>22. יש לשמור מרחק בין השטח המושקה בקולחים לשימושים רגישים על פי הנחיות משרד</p>	

	<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p>
<p>23. תנאי להיתר בניה עבור תחנת השאיבה לשפכים יהיה אישור משרד הבריאות. 24. תנאי להיתר בנייה עבור פתרון הקצה לביוב יהיה אישור משרד הבריאות.</p>	<p>הבריאות העדכניות</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינים הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.5 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטר ציבורי.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.6 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>-עצי צל וצמחייה בשטחים הציבוריים:</p> <p>-בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים.</p> <p>-תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכנית השטח. לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית.</p> <p>-לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>-גודל עץ מינימאלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי המדריך לעצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.</p> <p>-בשטח הפתוח בתחום המגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח.</p> <p>-במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.7 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>6.8 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>

6.8	עתיקות
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 חיתוכי בדיקה 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות חפירת בדיקה העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>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>	
6.9	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד או בשטח התוכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למחסום קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מציר העמוד 4.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33KV - מרחק מציר העמוד 6.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה מותקן על עמודי מתח עליון - מרחק מציר העמוד 22.0 מטר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 161 - מרחק מציר העמוד 20.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר.</p> <p>קו חשמל מתח עליון KV 400 - מרחק מציר העמוד 35.0 מטר, בתנאי שאינו נמצא בפרוזדור רחב יותר</p>	
6.10	שימור
<p>המלצות שימור ראשוניות:</p> <p>אמצעים תכנוניים מוצעים לחיזוק ולשימור המרקם הקיים</p> <p>התייחסות תכנונית אל הערכים המרקמיים והנקודתיים ההיסטוריים במושב:</p> <p>1. באמצעות שמירה על המרחב המרקמי והנופי של המושב:</p> <p>סימון של אזור גרעין מבני הציבור והקהילה במרכז המושב כאזור נופי לשימור;</p> <p>שמירה על המרחב המרכזי כמרחב אחד ללא גידור ותוך שמירה על הצמחיה.</p> <p>שתילה של מינים תואמים, מקומיים של עצים, שאינם מסתירים את המבט ושימוש בחומר גמר מקומיים;</p> <p>המשך שתילת עצים בוגרים להדגשת הרחובות הנפרסים כזרועות מהגרעין המרכזי של המושב</p> <p>המשך תכנון רחובות המושב כך שיכילו עדיין שוליים "רכים", לפחות בצד אחד, המאפיינים את המושבים</p> <p>וההתיישבות הכפרית, ללא אבני שפה בולטות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59




שימור	6.10
<p>2. בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ולשימור נופי הבאים:</p> <p>א. בית הכנסת הראשון - תא שטח 203</p> <p>ב. צרכניה ובית המזכירות- תא שטח 203</p> <p>ג. מחסן האספקה - תא שטח 203</p> <p>ד. בית העם - תא שטח 203</p> <p>ה. גן הילדים בראשון - תא שטח 203</p> <p>ו. חדר הנשק - תא שטח 203</p> <p>ז. מגדל מים - תא שטח 242</p> <p>3. מתחם נופי לשימור:</p> <p>א. מתחם נופי לשימור - תא שטח 203</p> <p>4. המבנים והמתחמים לשימור ולשימור נופי המופיעים לעיל ושומנו בנספח השימור הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>5. אתר/מבנה לשימור:</p> <p>א. תנאי לבקשת היתר בניה למבנה לשימור וכל התערבות בו, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.</p> <p>ב. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הבינוי ככל שמדובר במתחם ותאום היתר הבניה עם מחלקת השימור, יחידת השימור או מומנה שימור מטעם מהנדס הוועדה. וכן דיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>7. היתר הבניה יכלול פירוט של התוספות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם מחלקת השימור, יחידת השימור או מומנה השימור מטעם מהנדס הוועדה.</p> <p>8. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>9. 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>	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) 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>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.</p>	


6.11

שמירה על עצים בוגרים

- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .
3. עצים המסומנים להעתקה :
 - א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 4. עצים המסומנים לכריתה :
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה 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 :
 - א. נותני צל סוככים
 - 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 קשיחים.
 8. רחבות* עירוניות פתוחות :
 - 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.
 - *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.



6.11	שמירה על עצים בוגרים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</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 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>

6.12	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>	<p>1. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>א. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות משל העדכניות ביותר.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מים לשתייה לבין מערכת מים המיועדת לצרכים אחרים כגון : גינון, שטיפות, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>בגבולות התכנית נמצאים קידוחי מי שתייה, קידוח אשדוד 5 וקידוח אשדוד 9- קידוחי מי שתייה : גבולות התכנית חודרים לרדיוס מגן של קידוחי מי שתייה. קידוח אשדוד 5, נקודות הציון שלו הינן 167500,627110 . קידוח נוסף אשדוד 9 נקודות הציון שלו הינן 166770,627190.</p> <p>בהתאם למסומן בתשריט יש לשמור על רדיוסי המגן שלהם כדלהלן :</p> <p>רדיוס מגן א'-10 מ', אסורה כל בניה למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>רדיוס מגן ב'-74 מ', אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מסחר או מבני ציבור.</p> <p>רדיוס מגן א'-148 מ', אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או השקיה בקולחים.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>א. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פתוחים.</p> <p>ג. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ד. ניקוז אזורי ציבוריים ושטח פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>ה. שימור נגר עילי :</p> <p>1. 15% מכול תא שטח יוותר ללא תכסית אטומה. יותר חיפוי בחומרים חדירי מים כדוגמת : אבן משתלבת, משטחי עץ (דק), חלוקים, חצץ וכיו"ב.</p>

תשתיות	6.12
<p>2. בדרכים וחניות ישולבו רצועות גינון ויעשה שימוש בחומרים חדירים למים.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>בתחום התכנית מס' תחנות שאיבה, יש לשמור מרחק של 50 מ' בין תחנת השאיבה לבין שמושים רגישים.</p> <p>תחנת השאיבה תוקם על פי הנחיות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים ציבוריות, (יש לתכנן את תחנת השאיבה על פי הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות, עדכון מרץ 2016). לרבות שמירת מרחק של 50 מטר משימושים רגישים. פתרון הקצה לביוב של המושב הוא מט"ש תימורים או בהתאם לתכנית אב לביוב שתאושר.</p> <p>4. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>מרכז לאסוף פסולת ישובי יהא בתחום תא שטח 201.</p> <p>5. מקורות:</p> <p>1. יאסר בינוי או עבודת תשתית בתחום רצועה של 10 מטר (5 מטר לשני צדדיו) מציר קו מקורות וכל יותר פיתוח בתחום הרצועה יהיה בתיאום עם חברת מקורות.</p> <p>2. במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קווי מקורות התכנון והביצוע יהיו ע"י חברת "מקורות"</p>	<p>6.13</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים:</p> <p>א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השתייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסים אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6.13	ניהול מי נגר
	<p>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>

6.14	הפקעות ו/או רישום
	<p>מקרקעין המיועדים למיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התו"ב התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח'. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י 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 המועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הוודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

