

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0691261

מושב זהר- הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלות

מחוז

מרחב תכנון מקומי לכיש

סוג תכנית

דרום

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000966769/310>

דברי הסבר לתכנית

א. מושב זהר הוקם בחבל לכיש, באמצע שנות החמישים.

ב. תכנית המתאר למושב (תכנית מס' 199/03/6) אושרה בשנת 1980 וכללה 80 נחלות ו-9 מגרשים ל"מגורים ומשקי עזר". בשנת 1981 אושרה תכנית 2/199/03/6 למרכז המושב, שטח למ"צ ושצפ"ים.

ג. בשנת 1998 אושרה תכנית הרחבה (5 /199/03/6) להוספת 91 מגרשי מגורים א' בצפון היישוב (וע"פ תכנית זו גם נגרעה נחלה אחת). בשנת 2020 אושרה תכנית 634-0315754 אשר הוסיפה 6 יח"ד.

ד. ה נ ח ל ו ת : גודל הנחלות במושב זהר הינו כ - 2.4 - 3.3 דונם.

אי לכך, בהגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם, לא נותר שטח חקלאי בחלקה א' או נותרים שטחים קטנים מאוד לעיבוד חקלאי. ובכל זאת, ע"מ לא לסטות מהחלטת רמ"מ 1355, נקבע שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם.

ע"מ לאפשר שטח חקלאי למבני שרות חקלאיים (משי"ח) ולעיבוד חקלאי, הוגדלו הנחלות בהמשך לחלקן האחורי של הנחלות.

ל-27 נחלות, אותן לא ניתן להגדיל הוקצו לצורך משי"ח ועיבוד חקלאי 27 תאי שטח עבור חלקות חקלאיות משלימות בצד הצפון מזרחי של המושב.

ה. עוד מוצע בתכנית זו :

1. להוסיף יח"ד שלישית בכל נחלה ע"פ תמ"א 35/1/ב סעיף 8.
2. להוסיף זכויות בניה למגורים בנחלות.
3. לבטל את 9 מגרשי "מגורים ומשקי עזר" ובמקומם קביעת 23 יח"ד מגורים א'.
4. לאפשר הקמה והפעלה של יחידות ארוח.
5. להוסיף 3 נחלות בכניסה למושב במקום 3 נחלות שבוטלו.
6. שינוי ייעוד חלק משצ"פ למ"צ.
7. תיקונים ושינויים בגבולות בין חלקות שונות ע"מ לאפשר הסדרה של מצב קיים.
8. קביעת ייעוד שטח של 2 מקלטים קיימים והשטח סביבם כשצ"פ.
9. לאפשר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, באזורי המגורים בנחלה.
10. שינוי ייעוד מגרש מ"צ למגורים א (חלקה 57).
11. שינוי ייעוד שטח מבני משק למ"צ.

ו. תכנית זו תסדיר גם עניינים שהם מצב קיים ותאפשר הסדרתם בדיעבד, כדלקמן :

1. מבני מגורים קיימים בנחלות שקווי הבניין שלהם אינם ע"פ התכנית התקפה יאושרו ע"פ הקיים.
2. מבני מגורים הבנויים בחלקם מחוץ לגבולות הנחלה לכיוון דרך הגובלת בנחלה סומנו להריסה (מועד ביצוע ההריסה ייקבע ע"י ות"ב המקומית).

ז. ניתוח כמות יח"ד ע"פ תמ"א 35 טבלה 2 :

סה"כ יח"ד אפשריות ע"פ תמ"א 35 : 300

סה"כ יח"ד מאושרות במושב כיום : 264

סה"כ יח"ד שתהיינה למושב לאחר אישור תכנית זו : 284 יח"ד (קיימות ומוצעות) דהיינו, התכנית מוסיפה 20 יח"ד למושב ומותירה זכויות לעוד 16 יח"ד לתכנון בעתיד. מלבד זאת מוסיפה התכנית 80 יח"ד נוספות בתחום הנחלות הקיימות אשר אינן נספרות לעניין מכסת יח"ד לפי תמ"א 35, קרי בפועל תהיינה ליישוב 364 יח"ד.

התכנית מסמנת מבני ציבור היסטוריים ומתחמים נופיים במרכז המושב לשימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב זהר- הסדרה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלות

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 634-0691261

שטח התכנית 1.2
394.046 דונם

סוג התכנית 1.4
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	לכיש
קואורדינאטה X	170861
קואורדינאטה Y	611638

1.5.2 תיאור מקום

מושב זהר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות : זהר

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			זהר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
38		חלק	מוסדר	2162
41, 43-46, 56, 106	2-40, 42, 47-55, 57-85, 87-99, 101-103, 105, 107-121, 123-125	חלק	מוסדר	3142
2, 11-12, 14		חלק	מוסדר	3143

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 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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
<u>תמא/ 34</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450		15/07/2003
<u>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/ 4 /14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
<u>6/ מק/ 2108</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6/ מק/ 2108 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	5956			27/05/2009
<u>6 /03 /199</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6 /03 /199 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3389			09/10/1986
<u>2 /199 /03 /6</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6 /03 /199 /2 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	2738	2611		18/08/1981
<u>4 /199 /03 /6</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6 /03 /199 /4 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	4219	3570		02/06/1994

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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע	1: 1	5	13/02/2023	אירנה צ'צ'יק	10: 25 13/02/2023	חוברת נספח ביוב	לא
ביוב	רקע	1: 1250	1	13/02/2023	אירנה צ'צ'יק	10: 23 13/02/2023	תשריט נספח ביוב	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 1	1	26/11/2023	בנימין כהן	14: 25 26/11/2023	טבלת תאי שטח	לא
מים	רקע	1: 1	5	13/02/2023	אירנה צ'צ'יק	10: 22 13/02/2023	חוברת נספח מים	לא
מים	רקע	1: 1250	1	13/02/2023	אירנה צ'צ'יק	10: 19 13/02/2023	תשריט נספח מים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	33	01/10/2021	אייל קלייזר	12: 20 14/06/2022	סקר נקודות פסולת פיראטיות בשטחי המושב	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	1: 1	1	23/01/2023	בנימין כהן	09: 26 23/01/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	35	08/08/2021	עמית רידר	10: 14 16/06/2022	טבלת עצים - חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	26/01/2023	עמית רידר	10: 57 26/01/2023	נספח עצים - גיליון	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	101	01/09/2023	ענת אסתרליס	14: 03 26/11/2023	נספח תיעוד ושימור	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	22/11/2023	טטיאנה קוריית	07: 57 07/02/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/12/2022	בנימין כהן	13: 36 26/12/2022		לא

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
	אחר	מושב זהר (1)		מושב זהר	זהר		1	08-6848203	08-6848203	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מושב זהר

ע"י מורשי חתימה:

.....ת.ז.....

.....ת.ז....., כתובת: ד.ג. לכיש דרום.

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	בנימין כהן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.ne
מהנדס	יועץ תחבורה	טטיאנה קורייט	114054		תל אביב-יפו	חוני המעגל	4	03-5462487	03-5462540	office@az- tek.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אירנה צ'צ'יק	59486		תל אביב-יפו	חוני המעגל	4	03-5462487	03-5462540	office@az- tek.co.il
	יועץ סביבתי	אייל קליידר	0000		מתן	רקפת	8	052-6899101	052-6899101	eyalklaider@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תיעוד ושימור מבנים	אדריכל	ענת אסתרליס	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17	04-6373312	04-6373312	anatesterlis@gmail.com
	סוקר עצים	עמית רידר	0000		יתד	יתד	18	052-5635670	052-5635670	ofek.rto@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר לשימור	כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31, תשל"א-1991, סעי' 1.
דרגות שימור	דרגת השימור של אתר נקבעת בהתאם למגוון שיקולים בהם: ערכי האתר וחשיבותם התרבותית, נדירות האתר, מאפייניו, תוכנו, מיקומו ומצבו הפיסי של האתר.
ממונה שימור	מי שהוסמך על ידי מהנדס המועצה האזורית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.
מתחם נופי לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח שימור המתחם כולל רכיבים (אלמנטים) בנויים ונופיים בהם מבנים, עצים בוגרים ופרטי פיתוח.
תיעוד מקדים/תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מהנדס המועצה האזורית.

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**

שינויים לתכנית מתאר של מושב קיים כולל שינויי ייעוד וקביעת הוראות וזכויות בנייה לרבות תוספת יחידה שלישית בנחלות הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת והסדרת אזורי המגורים בנחלות עד 2.5 דונם לצורך תוספת יח"ד שלישית לרבות תוספת זכויות בניה למגורים, יח' אירוח, וקביעת הוראות והנחיות לפיצול מגרש מגורים מנחלה.
- קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה לייעודים השונים.
- שינוי בכמות הנחלות ובמיקומן.
- קביעת 23 מגרשי מגורים א'.
- ביטול 9 מגרשים ל"מגורים ומשקי עזר".
- שינויים ביעודי הקרקע להסדרת שימושים קיימים.
- קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות.
- תיקונים ושינויים בגבולות בין חלקות שונות ע"מ לאפשר הסדרה של מצב קיים.
- הרחבת והסדרת דרכים קיימות.
- תוספת יח"ד: תכנית זו מציעה 284 יח"ד במקום 264 יח"ד המאושרות כיום במושב, קרי תוספת של 20 יח"ד. בנוסף, תכנית זו מוסיפה 80 יח"ד בנחלות הקיימות אשר אינן נספרות לעניין מכסת יח"ד לפי תמ"א 35, קרי בפועל תהיינה ליישוב 364 יח"ד.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת חלקות חקלאיות משלימות עבור הנחלות החקלאיות.
- קביעת אתרים, אתרים נופיים, מבנים ומתחמים נופיים לשימור.
- קביעת הוראות שימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
190 - 212	מגורים א'
1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67, 68, 69A, 7A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 80A, 9A	מגורים בישוב כפרי
500	מסחר
800	תעשיה
402 - 400	מבנים ומוסדות ציבור
1B, 1C, 10B, 10C, 11B, 11C, 12B, 12C, 13B, 13C, 14B, 14C, 15B, 15C, 16B, 16C, 17B, 17C, 18B, 19B, 2B, 2C, 20B, 21B, 25B, 26B, 26C, 27B, 27C, 28B, 28C, 29B, 29C, 3B, 3C, 30B, 30C, 31B, 31C, 32B, 32C, 33B, 33C, 34B, 34C, 35C, 36B, 36C, 37B, 37C, 38B, 38C, 39B, 4B, 4C, 40B, 41B, 42B, 43B, 43C, 44B, 44C, 45B, 45C, 46C, 47B, 47C, 48B, 48C, 49C, 5B, 5C, 50B, 50C, 51B, 51C, 52B, 52C, 53B, 53C, 54B, 54C, 55B, 55C, 55D, 56B, 56C, 57C, 58B, 58C, 59B, 59C, 6B, 6C, 60B, 60C, 61B, 61C, 62B, 63B, 64B, 66B, 69B, 7B, 7C, 70B, 71B, 72B, 73B, 75B, 76B, 78B, 79B, 8B, 8C, 80B, 9B, 9C, 900 - 927	קרקע חקלאית
314 - 301	שטח ציבורי פתוח
600	שטח פרטי פתוח
700	ספורט ונופש
2001	דרך מאושרת
1008 - 1001	דרך מוצעת
1100	דרך משולבת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
191	מגורים א'	בלוק ביטול
15A, 16A, 21A, 26A, 27A	מגורים בישוב כפרי	בלוק ביטול
26C, 27C	קרקע חקלאית	בלוק ביטול
402, 400	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
1B	קרקע חקלאית	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
2001	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
401	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
40A, 41A, 42A	מגורים בישוב כפרי	דרך /מסילה לביטול
500	מסחר	דרך /מסילה לביטול
304	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
800	תעשיה	דרך /מסילה לביטול
2001	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
1008 - 1005	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	400
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	212 - 210 ,205 ,204 ,191 ,190
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67, 68, 69A, 7A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 80A, 9A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	12B, 16B, 2B, 25B, 27B, 29C, 32C, 33B, 33C, 36C, 37C, 38C, 39B, 4B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 55B, 55D, 6B, 62B, 69B, 71B, 72B, 900 - 927
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	313 ,306 ,304 ,302
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	2001
הנחיות מיוחדות ב	מגורים בישוב כפרי	55A
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	55D
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	26A
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	26B, 26C, 36C, 37C, 38C, 901, 902
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	35A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	31C, 32B, 32C, 35C, 36C, 900 - 907, 909 - 914, 916, 917, 919 - 927
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	313 ,303 ,302
להריסה	דרך מאושרת	2001
להריסה	מגורים א'	210 ,190
להריסה	מגורים בישוב כפרי	10A, 13A, 14A, 15A, 16A, 26A, 27A, 28A, 44A, 45A, 66A, 9A
להריסה	קרקע חקלאית	55D
להריסה	שטח ציבורי פתוח	303
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	2001
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	55D
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
שימור נופי	ספורט ונופש	700
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	312 ,311

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.13	4,450	איזור בניני משק
2.78	10,956	איזור מגורים לבעלי מקצוע
10.14	39,909	דרך מאושרת
0.24	952	חניה ציבורית
0.14	550	יחידה מסחרית
19.75	77,763.15	מגורים בישוב כפרי
59.72	235,079	קרקע חקלאית
1.73	6,812.97	שטח בניני ציבור
1.27	5,014	שטח ספורט
0.15	605.73	שטח פרטי פתוח
2.55	10,050.73	שטח ציבורי פתוח
0.39	1,513.7	תעשייה
100	393,656.28	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.46	41,218.62	דרך מאושרת
0.17	652.06	דרך מוצעת
0.14	562.78	דרך משולבת
5.70	22,455.08	מבנים ומוסדות ציבור
3.13	12,342.15	מגורים א'
50.62	199,451.94	מגורים בישוב כפרי
0.37	1,455.55	מסחר
0.38	1,504.84	ספורט ונופש
26	102,471.28	קרקע חקלאית
0.14	551.53	שטח פרטי פתוח
2.50	9,848.91	שטח ציבורי פתוח
0.39	1,531.85	תעשייה
100	394,046.58	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ושטחים נלווים למטרות שירות (ממ"ד, מחסן). ב. יחידת תעסוקה של הדיירים כגון משרד למקצועות חפשיים, קליניקה, פעוטון, סטודיו לאמנות וכדו'. ג. הקמת בריכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. 1- תותר הקמת יח"ד אחת. 2- ניתן יהיה לבנות הבתים עם קיר משותף (דו-משפחתי) בכפוף להסכמת השכנים. ב. תותר בניית מחסן דירתי ובגובה פנימי של 2.20 מ'. המחסן ייבנה בצמוד לבית במסגרת קווי בניה המותרים או בנפרד ממנו ובקו בנין צדדי ואחורי "0". ג. שימוש לתעסוקה של הדיירים יותר כחלק מיחידת המגורים, בתנאים הבאים: 1) השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים. 2) שטח השימוש לתעסוקה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחידת דיור והוא ייכלל במניין השטח העיקרי המותר על פי טבלה 5 - טבלת זכויות והוראות בנייה. 3) לא יותר ניווד זכויות בנייה נוספות על 30 מ"ר הנ"ל בין שימושי המגורים לשימושי התעסוקה. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו. ד. חניה מקורה תותר בקו צדדי וקדמי "0". שדלתות החניה יפתחו לכיוון מגרש המבקש. דלתות נפתחות כלפי חוץ יהיו בנסיגה לתוך תחום המגרש כך שלא יבלטו לתחום המדרכה בעת פתיחתן. ה. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית. ו. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שכלל הניתן אינו נראה מהכביש ולא בחזית הדרך באישור מהנדס הועדה. ז. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ המפורט בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5. ח. בריכה שחיה לשימוש פרטי: 1. הבריכה על כל מתקניה כולל אחסון חומרי החיטוי, וחדר המכונות יבוצעו על פי תקנות התכנון והבניה. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו בה שימושים מסחריים. 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 אחרי שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב. ט. הכל בהתאם ובכפוף להנחיות מרחביות המאפשרות בועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה. יתר ההנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
4.2	<p>מגורים בישוב כפרי</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>



מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>מגורים, יחידות אירוח כפרי, מבני משק, מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות ומבנים לשירות החקלאות כגון מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, בתי אריזה, סככות רכב חקלאי, מחסנים וכד'. לא יותר גידול בע"ח, כענף חקלאי, בתחום המגרש. עיבוד חקלאי לרבות הקמת מבנים לגידול צמחי. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות. תותר בריכת שחיה פרטית.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת 3 יח"ד ראשיות למגורים ויחידת הורים, תותר הקמת עד 4 יח' אירוח כפרי.</p> <p>ב. יח' הורים (יחידת סמך) תבנה בצמוד ליחידת דיור ראשית.</p> <p>ג. יותר מרתף, סככת רכב, מחסן וממ"ד, לכל יח"ד. שימושים אלה יכללו בשטחי השירות. השימושים המותרים במגרש לא יהוו מטרד רעש, ריח או כל מטרד סביבתי.</p> <p>ד. תותר הקמת מחסן, בתחום קווי הבניין, או בקו בניין אחורי וצדדי 0.0, בהסכמת שכן, המחסן יכלל במניין שטחי השירות. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.</p> <p>ה. יחידות אירוח כפרי:</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר עד 4 יחידות אירוח בנחלה. יחידות האירוח ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. בסמוך למבנה יחידות האירוח הכפרי, ייאסר אחסון של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ושימוש במתקנים אשר יכולים לגרום למטרדי רעש. לכל יחידת אירוח תוקצה חניה אחת. כל שימוש אחר ביחידות האירוח יהווה סטיה ניכרת. <p>ו. מגורי עובדים זמניים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה. חריגה מהאמור לעיל יהווה שימוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו. <p>ז. חניה:</p> <p>תותר חניה מקורה לשתי מכוניות בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>ח. מרתף:</p> <p>תותר הקמת מרתף, שטח המרתף לא יחרוג מתחום קווי הבניין העיליים. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p>	<p>א</p>

4.2

מגורים בישוב כפרי

ט. מבנים חקלאיים :

מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

י. גדר :

תותר הקמת גדר למגרש בחזית המגרש, בצידו ומאחור, תותר הקמת גדר בטון עד גובה 1.20 או גדר קלה עד גובה 1.50 או שילוב ביניהם, הגבהים מפני המדרכה או הקרקע הנמוכה. בצדי המגרש ומאחור, תותר גדר בטון באיזור השירות עד גובה 1.80 באורך מקסי של 2.50 מ'.

י"א. עיצוב אדריכלי :

הגג יהיה שטוח או משופע או משולב.

קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית.

מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שככל הניתן אינו נראה מהכביש ולא בחזית הדרך באישור מהנדס הועדה.

יתר ההנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית.

ב

הנחיות מיוחדות

י"ב. הנחיות מיוחדות לעניין מנגנון פיצול נחלות :

1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח חלקת המגורים בנחלה בהיקף של עד 350 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי". המגרשים המפוצלים יישארו אף הם ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ויותר בהם שימוש למגורים בלבד.

במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש עם בינוי קיים כדן, גודל המגרש יהיה בהתחשב בבינוי הקיים אך לא יותר מ- 500 מ"ר. סטייה מהוראה לעניין גודל המגרש המרבי תהווה סטייה ניכרת. במגרשים המפוצלים יחולו עליהם הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות וכדו') החלות על חלקת המגורים בנחלה.

2. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.

3. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או הזכות למעבר תהיה ברוחב של 4 מטרים ובמקרים מיוחדים על פי אישור הועדה המקומית ברוחב של 3 מטרים.

3.1. זיקת ההנאה להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.

3.2. תאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.

3.3. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגונה.

4. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.

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

6. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

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

8. פיצול שטח מחלקת המגורים יהיה באמצעות תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית.

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט החלוקה יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה מצבית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז והביוב. בתכנית הבינוי יסומנו צבעים שונים למגרש הגדול והמגרש המפוצל.</p> <p>9. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. בהינתן מצב בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית קו הבניין האחורי יהיה כמסומן בתשריט. היה והמגרש המפוצל כולל בית מגורים קיים יותאמו קווי הבניין החדשים בהתאם לבניה הקיימת. היה ותא השטח פונה לכביש, קו הבניה יהיה 5 מ' לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>10. בריכה שחיה לשימוש פרטי:</p> <p>1. הבריכה על כל מתקניה כולל אחסון חומרי החיטוי, וחדר המכונות יבוצעו על פי תקנות התכנון והבניה. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו בה שימושים מסחריים.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחרי שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.</p> <p>י"ג. הכל בהתאם ובכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בוועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה יתר ההנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	<p>1-בת"ש מס' 500 תותר בניית חנות/ חנויות למסחר קמעונאי בלבד לשימוש מקומי, כגון: חנות בוטיק, סניף דואר, שירותים אישיים כגון מספרה וכד.,</p> <p>2-חניה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>2. חצר שירות לאריזות אשפה וכיו"ב תהיה בתוך המגרש המסחרי מגודרת ומוסתרת ע"י גדר בגובה 1.80 מ' לפחות.</p> <p>3. זכויות והגבלות בנייה יהיו לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p>
4.4	תעשייה
4.4.1	שימושים
	<p>1- תותר הקמת מבני תעשייה, אשר ישמשו כמפעל לייצור נסורת עץ.</p> <p>2- חניה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- הנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>2-איכות אוויר:</p>

4.4	תעשיה
	<p>על המפעל לעמוד בתקני איכות האוויר כפי שייקבע ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון למניעת כל פליטת אבק, נסורת ושבבי עץ.</p> <p>3-רעש :</p> <p>על המפעל לעמוד במפלסי הרעש המותרים ע"פ התקנות.</p> <p>4- תותר הקמת תעשיה ו/או מלאכה שיש עימה קשר ישר למגזר החקלאי (כגון : מפעל לייצור נסורת עץ) אשר אינה גורמת למטרדים סביבתיים כלשהם בתחומי השפכים, הרעש, איכות האוויר והפסולת.</p> <p>תובא לאישור המשדד לאיכות הסביבה גם הצהרה לעמידה בכל התקנים הסביבתיים התקפים.</p> <p>5- לא תותר סמיכות בין תעשיה רגישה כגון : מזון, תרופות וקוסמטיקה לתעשיה בעלת פוטנציאל לזיהום כזון זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים.</p> <p>6- החניה תתוכנן בתוך המגרש.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מבני ציבור כגון : גני ילדים כיתות מעון, ביי"כ, מקווה, מועדון קהילתי, בריכת שחיה ציבורית לרבות מבנים נלווים לבריכה, מרפאה וכיו"ב.</p> <p>ב. שטחי ציבור פתוחים.</p> <p>ג. דרכים וחנייות.</p> <p>ד. תותר הקמת מצללות, שבילים, תאורה, גינון ותשתיות עליות ותת קרקעיות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- בניה חדשה בתאי שטח אלה תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל תא שטח ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- יותר שימוש לפעילות המוצעת במבנים קיימים, בכפוף להתאמתם לפעילות המוצעת ואישורים הנדסיים מתאימים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3- הנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>4- הנחיות לבריכת שחיה ציבורית :</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש ציבורי בלבד. לא יותרו שימושים פרטיים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג. 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>5- זכויות והגבלות בנייה יהיו לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תותר חלוקת תאי השטח למגרשים, בסמכות הועדה המקומית, לאחר עריכת תכנית בינוי לכל תא שטח ואישורה על ידי הועדה המקומית. גודל מגרש מזערי לאחר חלוקה יהיה</p>



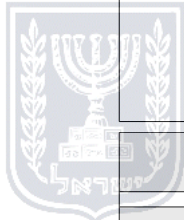
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	500 מ"ר. קווי הבניין לאחר החלוקה לא יפחתו מ: קדמי - 3 מ', אחורי - 3 מ', צדדי - 3 מ', או צדדי - 0 (אפס) בתנאי שיהיה מחייב בין שני תאי השטח הצמודים.
ג	<p>שימור</p> <p>בתאי שטח (ח) 400,401,311 קיים מתחם נופי לשימור מס' א "מרכז המושב" הכולל אתר לשימור:</p> <p>1- מבנה המזכירות.</p> <p>בתאי שטח (ח) 402,312,700 קיים מתחם נופי לשימור מס' ב "מתחם האורווה" הכולל אתר לשימור:</p> <p>2- מבנה האורווה לשעבר.</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחמים הנופיים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.2 - תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.12 - שימור.</p>
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. מבנים לגידול צמחי.</p> <p>ג. מבנים לבעלי חיים.</p> <p>ד. מבני עזר לחקלאות כגון: בתי אריזה מיון וקירור, מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית, מחסנים וסככות לרכב חקלאי.</p> <p>ה. מערכות לייצור אנרגיה על גבי הגגות בלבד.</p> <p>ו. בחלק החקלאי של חלקות א' הצמודות לנחלות בלבד - מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>1- המבנים יוקמו בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט או בקו בניין '0' בהסכמת השכן, בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן</p> <p>2- קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (לפי סימון בתשריט):</p> <p>א. החלקות החקלאיות בתאי שטח 901-927 יהו את החלק החקלאי ללא רצף קרקעי של נחלות: 18A-25A, 62A-66A, 67, 68, 69A-80A</p> <p>ב. לא יינתנו תאי שטח הנ"ל לשימוש אלא לאחר ביצוע תשתיות לאותם תאי שטח.</p> <p>ג. השיוך של תאי השטח 901-927 לנחלות הנ"ל ייקבע ע"י וועד האגודה בהתאם לקריטריונים שייקבעו ע"י וועד האגודה.</p> <p>3- קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ב' (ת"ש 55D):</p> <p>מיועד לתשתיות ציבוריות. תינתן זכות מעבר לטיפול ואחזקה ככל ויידרש.</p> <p>מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות (בחלק החקלאי של חלקות א' הצמודות לנחלות בלבד):</p> <p>1. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן, כהגדרתה בתמ"א 35 על תיקוניה, לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט על רקע מפת המדידה המציג את הבנייה הקיימת בפועל, כי לא ניתן להקים את מבני המגורים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בתחום</p>



4.6	קרקע חקלאית
	<p>חלקת המגורים.</p> <p>2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</p> <p>3. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>8. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>9. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפנו משטח הנחלה.</p> <p>10. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. מעבר הולכי רגל, מדרכות.</p> <p>ב. מתקני משחק ותאורת גן.</p> <p>ג. נטיעות נוי.</p> <p>ד. פרגולות.</p> <p>ה. מעבר קווי תשתית.</p> <p>ו. בת"ש 302, 303, 306 ו-308 תינתן זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בשטח ציבורי פתוח פרט למתקני משחק, ריהוט גן, פרגולות ומקלטים.
ב	שימור
	<p>תא שטח 311 הינו חלק מתחמם נופי לשימור מס' א "מרכז המושב".</p> <p>תא שטח 312 הינו חלק ממתחם נופי לשימור מס' ב "מתחם האורווה".</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחמים הנופיים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.2 - תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.12 - שימור.</p>
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים
	יותר פיתוח וגינון, תאורה, אלמנטים של פיסול נוי ומעבר קווי תשתית.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח ונוף

4.8	שטח פרטי פתוח
	פיתוח השטח יעשה על פי תכנון הכולל פרטי גימור בגבול בין המגרשים לשטח פתוח. לא תותר בניה בשטח זה.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
	מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט, בריכת שחיה, בידור ונופש, מתקנים משחקים, מלתחות, מחסני שירות וסככות צל/ מתקני הצללה.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בניה חדשה בתאי שטח אלה תהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת לכל תא שטח ובאישור הוועדה המקומית. 1- הנחיות לתכנון בריכת שחיה: הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מערכת השתיה. בחיבור מערכת המים של הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או האמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 2- יתר ההנחיות לעיצוב אדריכלי יהיו לפי האמור בפרק 6 ו/או לפי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. 3- זכויות והגבלות בנייה יהיו לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.
ב	שימור
	תא שטח 700 הינו חלק ממתחם נופי לשימור מס' ב "מתחם האורווה". הנחיות לבניה חדשה במתחמים הנופיים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.2 - תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.12 - שימור.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, ביתן שומר ותחנות הסעה.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך, ביתן שומר ותחנות הסעה. ב. מיקום ורוחב דרכים כמסומן בתשריט. ג. ביצוע דרכים יהיה ע"פ תכניות מפורטות לביצוע ובהתאם לתכנית תנועה מאושרת על ידי מהנדס תנועה ובאישור הוועדה המקומית.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים

4.11	דרך מוצעת
	כמפורט בסעיף 4.10.1.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בסעיף 4.10.2.
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך וביתן שומר. ב. מיקום ורוחב דרכים כמסומן בתשריט. ראה תנאים להיתרי בנייה עבור מגורים הגובלים בדרך משולבת בסעיף 6.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	(5)	3 (4)	31	955	(3) 180		(3) 180	(2) 595	(1)	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(10)	(10)	(10)	(10)		1	(9)		21	525			(8) 25	(7) 500	(1)	משק עזר	מגורים בישוב כפרי			
(14)	(13)	(13)	(13)	1	2	(5)	1	55	310	50		(12) 60	(11) 200	(1)	212 - 190	מגורים א'			
(10)	(10)	(10)	(10)		2	10		60	60%			10%	50%	(1)	402 - 400	מבנים ומוסדות ציבור			
(10)	(10)	(10)	(10)		2	(5)		50	50%			15%	35%	(1)	500	מסחר			
(14)	(14)	(14)	(14)		1	8.5		33	500	100		100	400	(1)	800	תעשייה			
(14)	(14)	(14)	(14)		1	10		84	1250			100	1150	(1)	700	ספורט ונופש			
														(1)	600	שטח פרטי פתוח			
(16)	(16)	(16)	(16)	(15)	(15)	(15)			(15)				(15)	(1)	314 - 301	שטח ציבורי פתוח			
(10)	(10)	(10)	(10)		1	(18)		90					(17) 90	(1)		קרקע חקלאית			
(14)	(19)	(19)	(19)		1	(18)		90					(17) 90	(1)	927 - 901	קרקע חקלאית			
															2001	דרך מאושרת			
															- 1001 1005	דרך מוצעת			
															1100	דרך משולבת			

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. מבנים אשר נבנו כדן, החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהיו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. כל תוספת בנייה חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- ב. גובה הבנייה המאושר בתכנית זו מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
- ג. במקרה של תא שטח עם 2 קוי בניין קדמיים ומעלה - יתרת קווי הבניין תיחשב כקווי בניין צידיים.
- ד. במתחמים אשר טרם התקבלו בהם היתרי בנייה/פיתוח/סלילה, יותר עיבוד השטח החקלאי, לרבות מבנים חקלאיים, עד להוצאת היתר בנייה/פיתוח/סלילה ראשון.
- ה. לא יותר ניווד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד, חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ טבלת תאי שטח.

(2) 3 יח"ד בשטח עד 180 מ"ר לכל יחידה ועוד יח"ד הורים בשטח 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. זכויות הבניה עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל יהיו מסך זכויות הבניה המותרות בתא השטח, זכויות הבנייה המקסימליות עבור שימושים עיקריים לכל יח"ד יהיו עד 200 מ"ר, אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה בהיקף של 160 מ"ר ליח"ד לפחות.

(3) עד 60 מ"ר ליח"ד.

(4) בנוסף תותר יח"ד הורים (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר.

(5) 8.0 מ' לגג שטוח, ו-10 מ' לגג משופע.

(6) קוי בנין : כמסומן בתשריט. מבנים קיימים החורגים מקווי בנין המסומנים בתשריט יאושרו ע"פ הקיים. קווי בנין לבריכות שחיה פרטיות יהיו 1.0 מ' לכל כיוון.

(7) למבני עזר/מבנים חקלאיים עד 500 מ"ר מתוכן יותר אירוח כפרי עד 160 מ"ר עבור 4 חדרי אירוח לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות עד 90 מ"ר עיקרי.

(8) מיועד למרחבים מוגנים.

(9) למבני עזר חקלאיים ע"פ מדיניות משרד החקלאות. למבנים לארוח כפרי ולמבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות עד 3.0 מ' לגג שטוח ועד 4.5 מ' לגג משופע. למבנים קיימים יותר ע"פ הקיים.

(10) קוי בנין : כמסומן בתשריט. מבנים קיימים החורגים מקווי בנין המסומנים בתשריט יאושרו ע"פ הקיים.

(11) מתוכם עד 30 מ"ר עבור יחידת תעסוקה ביתית.

(12) מתוכם עד 12 מ"ר לממ"ד, עד 15 מ"ר למחסן, עד 30 מ"ר לחניה מקורה.

(13) קוי בנין : כמסומן בתשריט. מבנים קיימים החורגים מקווי בנין המסומנים בתשריט יאושרו ע"פ הקיים. קווי בנין לבריכות שחיה פרטיות יהיו 1.0 מ' לכל כיוון. מותר יהיה לבנות בקו "0" בקיר משותף עם שכנים בהסכמה.

(14) קוי בנין : כמסומן בתשריט.

(15) בניה בת"ש 305 ו-307 תותר ע"פ הקיים בלבד.

(16) 0.0.

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר קו בנין '0' לצורך בנייה בקיר משותף בכפוף להסכמת שכנים.

(18) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(19) כמסומן בתשריט. מותר יהיה לבנות בקו "0" עם מגרש שכן בקיר משותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א.היתרי בנייה יוצאו ע"פ תכנית זו, לאחר אישורה.

1. תנאי להיתר בניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, ספורט ונופש יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות המגרש, מתקן לאיסוף אשפה, מיקום התשתיות והתחברותם למערכת המים, הביוב, תקשורת וחשמל, פירוט מפלסי שבילים והרחובות, פתרון הניקוז, פירוט נטיעות, מתקני תברואה וכדו'
2. תנאי לקבלת היתר בניה בכל אחד מתאי שטח מספר 921-927 שביעוד חקלאי, יהיה שיוך תא השטח לחלקת המגורים, חלקות אלה יהוו יחדיו את חלקה א' בנחלה החקלאית אליה ישויכו. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת.
- ב.היתרי בניה למגורים א' יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לתשתיות הביוב, אספקת המים, ניקוזים ודרכים ואישורן. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי ביצוע התשתיות יהיה לפני או בד בבד עם בניית הבתים.
- ג. פינוי פסולת:

תנאי בהיתר הבנייה בת"ש 19B יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו במושב לעניין מתן פתרון לפסולת המצויה בעורף הנחלה (ראה לעניין זה סקר נקודות פסולת המצורף כנספח רקע לתכנית)

תנאי בהיתר הבנייה בת"ש 45B יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לעניין מתן פתרון לפסולת המצויה בעורף הנחלה (ראה לעניין זה סקר נקודות פסולת המושב המצורף כנספח רקע לתכנית)

תנאי בהיתר הבנייה בת"ש 46C יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לעניין מתן פתרון לפסולת המצויה בעורף הנחלה (ראה לעניין זה סקר נקודות פסולת המושב המצורף כנספח רקע לתכנית)

תנאי בהיתר הבנייה בת"ש 50B יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לעניין מתן פתרון לפסולת המצויה בעורף הנחלה (ראה לעניין זה סקר נקודות פסולת המושב המצורף כנספח רקע לתכנית)

תנאי בהיתר הבנייה בת"ש 52B יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לעניין מתן פתרון לפסולת המצויה בעורף הנחלה (ראה לעניין זה סקר נקודות פסולת המושב המצורף כנספח רקע לתכנית)

ד.הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ה.אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.

ו.תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 ג' לחוק.

ו 1.תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ז.תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח נשוא הבקשה להיתר.

ח.תנאי למתן היתר בניה למגורים הגובלים בדרך המשולבת יהיה קבלת אישור הועדה המקומית

6.1

תנאים בהליך הרישוי

לנספח התנועה לרחוב המשולב שיערך בליווי מהנדס תנועה. הנספח כאמור יוכן לכל אורך הרחוב בקני"מ 1:250 הכל עפ"י הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה המתעדכנות מעת לעת.

ט. תנאי למתן היתר בניה ליחידות ארוח כפרי יהיה אישור משרד התיירות לתוכנית בינוי אשר תכלול - את כל שטח החלקה. התוכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים בה וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט, חניה, גינון ושבילים וכן התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

י. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים/ מבני משק / מבני עזר לחקלאות- יהיו לפי הנחיות המקצועיות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

יא. תנאי למתן היתר בניה למבנה משק הכולל מיכל סולר במאצרה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

יב. תנאי למתן היתר בניה למבנים לגידול בע"ח הוא אישור היחידה הסביבתית/הגני"ס למניעת מפגעים סביבתיים והוטרניר הממשלתי.

יג. תנאי למתן היתר בניה לבתי קירור תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לשימוש באמוניה ולמניעת מפגעים סביבתיים.

יד. תנאי למתן היתר בניה לבריכה ציבורית יהיה תיאום עם המשרד להגני"ס/יח"ס ומשרד הבריאות.

טו. תנאי להיתר בניה לחדרי טרפו יהיה הצגת אישורים מהממונה במשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה של חדר שנאים על פי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

טז. תנאי למתן היתר למבני ציבור חדשים מעל 100 מ"ר יהיה מיצוי מקסימלי של הגג לטובת מתקנים פוטו וולטאים.

יז. תנאי למתן היתר בניה לדרכים וחניונים חדשים : 1. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, ינטע לפחות עץ רחוב אחד

6.2

תנאים בהליך הרישוי

י"ח. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן :

1. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
2. 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.
3. תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, קבלת אישור משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
4. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
5. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
6. הגשת התחייבות משפטית לועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.
7. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.

י"ט. שימור : תנאי למתן היתר בניה באתרים, מבנים ומתחמים שנקבעו לשימור או הנכללים במתחם נופי לשימור יהיה בהתאם לסעי' 6.12 - שימור.

כ. תנאי להיתר בניה למעט עבור מגורים יהיה אישור משרד הבריאות.

כ"א. תנאי להיתר בניה עבור עובדים זרים יהיה אישור משרד הבריאות.

כ"ב. תנאי להיתר בניה יהיה שדרוג תחנת שאיבה לשפכים נהורה.

כ"ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. כ"ד. תנאי למתן היתר הבניה, במקום בו קיימות תשתיות יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. כ"ה. תנאי בהיתר הבניה יהיה אישור למשרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p>	
<p align="center">בינוי</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>1. גגות: מתקנים על הגגות כגון מיכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה, יתוכננו כחלק אינטגרלי של עיצוב הבניין. קולטי השמש, במידה ויוצבו, יהיו מוסתרים ע"י מסתורים שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע. לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים אלא אם אושרו תוכניות העמדה ומסתור הדוודים ע"י מהנדס העיר. 2. מזגנים: לא תותר התקנת מנועים להפעלת מערכות מיזוג אוויר על חזיתות הבניינים ללא פתרונות הסתרה מתאימים. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אינטגרלי מפתרונות העיצוב של הבניינים. בקביעת הפתרונות הנ"ל תהיה התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה. 3. צנרת גלויה: לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיתות המבנה.</p>	
<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים, לפי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. ב. חנוונים ציבוריים חדשים יכללו הכנות מתאימות לטעינת כלי רכב חשמליים. ג. דרכים חדשות יתוכננו ע"פ הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה. ד. פריקה וטעינה באמצעות רכב תפעולי תתוכנן תוך המגרש הרלבנטי באופן שהרכב התפעולי יכנס חזיתית למגרש ויתמרן בתוך תחום המגרש בכדי לצאת חזיתית בחזרה אל הרחוב.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. 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, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. ----- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל -----/----- 2.25 מ' -----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/----- 9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p>	



חשמל	6.5
<p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

תשתיות	6.6
<p>1. תשתיות המים:</p> <p>א. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין מערכת אספקת מים לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>2. תשתיות הביוב:</p> <p>תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת היישובית הקיימת (פתרון קצה-מט"ש קרית גת).</p> <p>3. זיקת הנאה לתשתיות ניקוז:</p> <p>תותר העברת צינור תת קרקע או תעלה פתוחה ע"פ תכנון מפורט של מהנדס תשתיות ובאישור מהנדס הרשות.</p> <p>תינתן זכות מעבר לאחזקה ככל שתידרש ובתאום עם האגודה.</p> <p>4. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

<p>תשתיות</p> <p>להטמין את קן החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	<p>6.6</p>
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <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.</p> <p>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>	<p>6.7</p>
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה - היתר בניה לתא השטח יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה שבתחומו .</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	<p>6.8</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>א. בנייה ירוקה : -פיתוח נופי יעשה שימוש בחומרים ממקור ממוחזר ככל הניתן. -יעשה שימוש ב 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיוב'). -יש לאפשר הצבת תאים פוטו וולטאים על גבי גגות המבנים לייצור אנרגיה מתחדשת. -התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות - הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045 , שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק. ב. פסולת ומיחזור : -אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפונו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין. -יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מיחזור בתיאום עם המועצה המקומית. -פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים. ג. ממשק עם השטחים הפתוחים : -יתבצע תיאום עם רט"ג באשר לצמצום השפעות השוליים על השטחים הפתוחים לרבות מניעת זיהום אוויר.</p>	<p>6.9</p>
<p>סביבה ונוף</p> <p>- בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים. - לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית. - לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל. - תחויב נטיעת עצים לאורך דרכים בהתאם לפירוט בנספח התנועה. - גודל עץ מינימלי לנטיעה לאורך דרכים, מדרכות, שדרות וכו' יהיה גודל 9 לפי תקן "שוהם".</p>	<p>6.10</p>

6.11

ניקוז

- מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדרים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיוב'.
- שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה.
- הפניית מי נגר מתחומי התכנית תבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.

6.12

שימור

1. בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים וכן האתרים והמתחמים הנופיים הבאים:
- א. מתחם נופי לשימור מס' א - מתחם מרכז המושב תאי שטח 401-400, 311 הכולל אתר לשימור: אתר מס' 1 בית הכנסת "הצעירים".
- ב. מתחם נופי לשימור מס' ב - "מתחם האורווה" תאי שטח 402, 312, 700 הכולל אתר לשימור: אתר מס' 2 בית הכנסת המרכזי.
2. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור והמתחמים הנופיים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בהתאמה 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 לשימור עפ"י סעיף 6.13 להוראות התכנית.
- ככל שידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם או ציר נופי לשימור יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם או הציר. זאת בהתאם לאישור יועץ נופי, אדריכל נוף או אגרונום.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום המבנים לשימור יהיו:
- א. עריכת תיק תיעוד מלא על ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור עפ"י הנחיות מנהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו. תיק התיעוד יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית.
- ב. עריכת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:100 בליווי אדריכל מומחה בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה וכן אמצעים להגנה על המבנה לשימור בזמן ביצוע עבודות הבניה. סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור מטעם מהנדס המועצה או ועדת השימור.
- ג. היתר הבניה יכלול פירוט של תוספות הבנייה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות, שילוט ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו.
- ד. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור.
- ה. 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.

6.13

שמירה על עצים בוגרים

1.נספח העצים לתכנית :

לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2.עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4מ' 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 :

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 1.2מ'.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

6.13

שמירה על עצים בוגרים

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.

9. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל.)

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון

6.14

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, לרבות בניה, הריסה, עבודות חפירה ונטיעת עצים, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.15

מתקנים ו/או שימושים זמניים

מתקן הנדסי :

א. תחנת השאיבה הנמצאת בתא שטח מס' 1 :

אין לבנות בניה כלשהיא בתחום רדיוס 50 מ' מהתחנה, כמסומן בתשריט.

ב. לצורך פיתוח המגרשים הצמודים לתחנת השאיבה הקיימת, תורחק את התחנה

בכ-50 מ' לפי הנחיות משרד הבריאות.

התחנה תכלול כ-2 משאבות (1+1 גיבוי) טבולות בתוך בור בטון, בספיקה של 15 מק"ש

והרמה נדרשת של 15 מ', מגוב סינון, גנרטור חירום בתוך תחנת שאיבה או נייד, מאגר

חירום וצינור גלישה.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68