

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0790329

יח"ד שלישית והסדרת נחלות- מושב מנוחה

מחוז

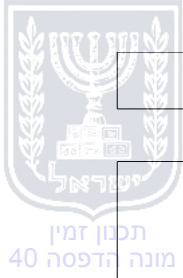
דרום

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על תחום מושב מנוחה.
המושב נכלל בלוח 2 של תמ"א 35 וסך יחידות הדיור המותרות בו הינו 300 יח"ד.

כיום מאושרות בישוב 207 יח"ד כמפורט להלן:

- 134 יח"ד ב- 67 נחלות (לפי תכנית 2/183/03/6).

- 5 יח"ד במגרשי 'מגורים ומשקי עזר' (לפי תכנית 2/183/03/6).

- 68 יח"ד במגרשי הרחבה (לפי תכנית 3/183/03/6).

סה"כ 207 יח"ד מאושרות.

בנוסף, 65 יח"ד בכל אחת מ- 65 הנחלות בשטח 2.5 דונם. יחידות אלו אינן נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 35. כמו כן 2 יח"ד בנחלות מספר 47M ו 58M שניספרות בלוח 2. בנוסף מותרת הקמת יחידת הורים קטנה, צמודה לאחד המבנים בנחלה.

התכנית מסדירה גבולות בין הנחלות (חלוקה תכנונית כבסיס לתצ"ר), מגדילה את שטח המגורים ל-2.5 דונם, מוסיפה יח"ד שלישית שאינה נספרת בכל נחלה. תוך התאמה לתמ"א/35/11 וב' וכן, מבטלת 4 מגרשי בעלי מקצוע (בשטח של מעל 2 דונם) ומשנה יעודם למבני ציבור.

סה"כ מוצע במסגרת התכנית 205 יח"ד שנספרות בלוח 2 + תוספת 65 יח"ד שאינם נספרות בלוח 2. סה"כ 270 יח"ד.

כמו כן, התכנית כוללת מגוון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית הרמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל הגודלו.

התכנית כוללת התייחסות לתשתיות הקיימות והנדרשות בישוב לצורך מימוש תוספת יח"ד אלו ומציעה שפורים כמפורט בנספחיה הנלווים (נספח ב' וב', נספח תנועה ופרוגרמה למבני ציבור).

בנוסף, כחלק ממסמכי התכנית נערך תיק תיעוד מקדים שערך סקר לאיתור ותיעוד אתרים לשימור בתחומי המושב. בעקבות מסקנות הסקר מציעה את האתרים הבאים לשימור:

1- מתחם בית הכנסת.

2- שדרות הדקלים.

3- המזכירות (המרפאה הישנה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 מנוחה
		מספר התכנית	634-0790329
1.2	שטח התכנית		811.438 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	לכיש
קואורדינאטה X	178886
קואורדינאטה Y	618464

1.5.2 תיאור מקום

תחום הנחלות- מושב מנוחה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות : מנוחה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מנוחה

שכונה מושב מנוחה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1698	מוסדר	חלק	4-9, 11-21, 25-29, 32-35, 38-51, 54-56, 155, 162, 173-174	3, 53, 57, 163
1699	מוסדר	חלק	3-19, 21-24, 38-40, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73	

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 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
03/02/1998		2658	4624	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31. הוראות תכנית תמא/ 31 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
15/12/2014		1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
29/12/2004		915	5354	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 3 / 4/ 9 / א. הוראות תכנית תתל/ 3 / 4 / 9 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 3 / 4 / 9 א
13/03/2023		4474	11183	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1115. הוראות תכנית תמל/ 1115 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמל/ 1115
18/03/1982		1380	2796	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 183 / 2 ממשיכות לחול.	החלפה	2 / 183 / 03 / 6
31/10/1999		768	4814	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 183 / 3 ממשיכות לחול.	החלפה	3 / 183 / 03 / 6
29/02/2004		2068	5276	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 183 / 5 ממשיכות לחול.	החלפה	5 / 183 / 03 / 6
14/03/2019		8670	8152	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -634	כפיפות	634-0581553

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		0581553. הוראות תכנית על תחולנה על תכנית זו. 634-0581553				
634-0691279	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 634-0691279 ממשיכות לחול.	10264	4229		13/03/2022

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות עפ"י תכניות מופקדות/בתהליכי הפקדה מס' 634-0829846, 634-0824748. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית אחרת יחולו ההוראות המקלות.



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מבנים ומוסדות ציבור	מנחה		5	10/01/2022	איתי זהבי	16: 20 10/01/2022	פרוגרמה למבני ציבור	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		1	12/09/2021	איתי זהבי	12: 08 12/09/2021	דו"ח עפ"י הוראות תמ"א 1/35	לא
תיעוד/סקר שימור	רקע		122	07/03/2023	איתי זהבי	14: 03 22/05/2023	תיעוד מקדים	לא
תשתיות	מנחה		11	23/02/2020	יוסי מזרחי	14: 20 01/06/2020	נספח ניקוז- הנחיות	לא
תשתיות	מנחה		6	19/03/2023	יוסי מזרחי	10: 59 19/03/2023	נספח מים ביוב- פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	6	13/03/2023	יוסי מזרחי	10: 26 13/03/2023	נספח מים ביוב- גיליון כללי	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	13/03/2023	יוסי מזרחי	10: 29 13/03/2023	תכנית תנוחה-גליון 1	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	13/03/2023	יוסי מזרחי	10: 30 13/03/2023	נספח תנוחה -גליון 2	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	13/03/2023	יוסי מזרחי	10: 31 13/03/2023	נספח תנוחה- גליון 3	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	13/03/2023	יוסי מזרחי	10: 32 13/03/2023	נספח תנוחה - גליון 4	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	13/03/2023	יוסי מזרחי	10: 33 13/03/2023	נספח תנוחה - גליון 5	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	13/03/2023	יוסי מזרחי	10: 25 13/03/2023	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	1	13/09/2021	אייל רבינוביץ	10: 19 13/09/2021	סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	19/03/2023	גבריאל לוטן	11: 13 19/03/2023	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	19/03/2023	גבריאל לוטן	11: 14 19/03/2023	נספח תנועה- גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	08/03/2023	גבריאל לוטן	11: 14 19/03/2023	נספח תנועה- גיליון 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	18/10/2023	איתי זהבי	15: 11 29/10/2023	מצב מאושר	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
מורשי חתימה	פרטי	(1)		מנוחה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מנוחה			08-8584423	08-8584423	michaeldav7@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיכאל דוד, ד.ג. שדה גת.

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 בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	03-6775591	03-6775594	eyal@kav-medida.co.il
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	יוסי מזרחי		ספיר הנדסה ויזום פרויקטים	ראשון לציון	חומה	2	03-9582088	03-9582087	sapireng@017.net.il
יועץ תנועה	יועץ	גבריאל לוטן	10980	גבריאל לוטן מהנדסים	הרצליה	משכית	15	03-6775591	03-6775594	shayma.glotan@gmail.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
דרגות לשימור	דרגת השימור של אתר נקבעת בהתאם למגוון שיקולים בהם: ערכי האתר וחשיבותם התרבותית, נדירות האתר, מאפייניו, תוכנו, מיקומו ומצבו הפיסי של האתר. הערה: דרגת השימור תתייחס למצאי האתרים לשימור הקיימים בשטח התכנית.
ממונה לשימור	בהוראות התכנית יופיעו ההגדרות הרלוונטיות לתכנית המוצעת. מי שהוסמך על ידי מהנדס המועצה האזורית והוועדה לתכנון ובנייה לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור המורשת הבנויה. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת יח"ד שלישיית בנחלות מאושרות ויצירת מסגרת תכנונית אחת לכלל המושב וקביעת אתרים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטח המגורים בנחלה עד 2.5 דונם.
- הגדלת יחידות הדיור המושב מ- 207 יח"ד ל- 270 יח"ד באמצעות תוספת יח"ד שלישיית בכל נחלה.
- הסדרת קווי בניין למבנים קיימים.
- קביעת מנגנון לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בנחלה באמצעות תשריט חלוקה.
- קביעת זכויות בניה ליעודי הקרקע השונים.
- קביעת תנאים להיתר בניה
- סימון מבנים להריסה.
- קביעת שימוש להקמת מבנים למגורי עובדים זרים זמניים בחלקות אי בנחלות החקלאיות.
- קביעת אתרים מבונים ונופיים לשימור ומתן הוראות בהתאם.
- על פי לוח 2 לתמ"א 35/1 בישוב מותרות 300 יח"ד. ערב אישורה של תכנית זו אושרו בישוב 207 יח"ד. תכנית זו מציעה תוספת של 63 יח"ד. סה"כ יחידות הדיור במושב מאושרות + מוצעות 270 יח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16E
מגורים בישוב כפרי	1M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 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, 67M, 69M, 7M, 71M, 73M, 8M, 9M
מבנים ומוסדות ציבור	209 - 204
קרקע חקלאית	1H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 3H, 30H, 3066, 3077, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 4H, 40H, 401, 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, 67H, 69H, 7H, 71H, 73H, 8H, 9H
שטח ציבורי פתוח	309 - 306, 212, 211, 203
דרך מאושרת	105 - 101
דרך מוצעת	111 - 109
שטח לתכנון בעתיד	210
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	65

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	204
הנחיות מיוחדות	שטח לתכנון בעתיד	210
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	105, 103 - 101
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	111
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	65
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	208
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	16E
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 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, 67M, 69M, 7M, 71M, 73M, 8M, 9M

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1H, 10H, 12H, 14H, 15H, 16H, 18H, 19H, 2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 3H, 3066, 3077, 32H, 33H, 34H, 36H, 37H, 38H, 4H, 42H, 45H, 46H, 48H, 49H, 5H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 56H, 57H, 58H, 59H, 60H, 61H, 62H, 63H, 67H, 69H, 7H, 71H, 73H, 8H, 9H
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	309 - 306 ,211
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	105 ,101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	13M, 14M, 41M
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	13H, 3066, 3077, 41H
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	307 ,306
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	102 ,101
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1M, 13M, 15M, 16M, 2M, 31M, 32M, 47M, 54M, 57M, 58M, 6M
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	13H, 21H, 22H, 26H, 27H, 3077
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	309 ,307 ,203
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח לתכנון בעתיד	210
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	105 - 101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	209 ,206 - 204
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	16E
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 26M, 27M, 28M, 29M, 30M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 67M, 69M, 7M, 71M, 73M, 8M, 9M
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	10H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 3066, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 67H, 69H, 7H, 71H, 73H, 8H, 9H
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	309 - 306 ,212 ,211 ,203
תחום השפעה	קרקע חקלאית	28H

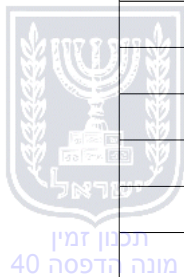
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני ציבור	33,592	4.14
אזור מגורים ומשקי עזר	14,153	1.74
כבישים ודרכים	57,434	7.08
מגורים בישוב חקלאי	162,092	19.98
קרקע חקלאית	544,167.61	67.06
סה"כ	811,438.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	9,380.24	1.16
דרך מאושרת	40,252.1	4.96
דרך מוצעת	144.09	0.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,250.48	0.15
מבנים ומוסדות ציבור	33,659.81	4.15
מגורים א'	537.04	0.07
מגורים בישוב כפרי	169,416.61	20.88
קרקע חקלאית	549,934.09	67.77
שטח ציבורי פתוח	6,863.17	0.85
סה"כ	811,437.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות שימושים למטרות שירות ומשרד לבעל מקצוע חופשי.</p> <p>2. בריכת שחייה פרטית.</p> <p>3. מבני עזר חקלאיים התומכים ומסייעים לפעילות החקלאית כגון: בתי אריזה, מחסנים וכדומה.</p> <p>4. מבנים יבילים למגורים לעובדים זרים בחקלאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח חלקת המגורים בנחלה בהקיף 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.</p> <p>במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש עם בינוי קיים כדין, גודל המגרש יהיה בהתחשב בבינוי הקיים אך לא יותר מ- 500 מ"ר, אישור מגרש בשטח הגדול מ-350 מ"ר יהיה באישור הוועדה המקומית ובכפוף להצגת מכלול השיקולים והנסיבות החריגות במגרש. סטייה מהוראה לעניין גודל המגרש המרבי תהווה סטייה ניכרת. במגרשים המפוצלים יחולו עליהם הוראות הבינוי (גובה, תכנית, מס' קומות וכדו') החלות על חלקת המגורים בנחלה.</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 הוועדה 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 ועיגון זכות במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת דיור אחת בלבד. כל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.</p> <p>9. 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> <p>10. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>11. 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>12. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. בהינתן</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

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.

ב

בינוי

בינוי ופיתוח:

גדרות-

הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.50 מטר מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מטר. באמצעות גדר קלה דקורטיבית וגובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית.

קיר תומך-

קיר תומך בגבול שבין מגש לבין כביש/שטח ציבורי ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. אין להקים קיר בנוי(קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגובהו עולה על 2.00 מטר. במקרה ונדרש קיר גבוהה יותר, יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשתילת צמחייה. -תותר הבנייה בקו הבניה=0 מ' לכיוון השטח החקלאי שבאותה הנחלה.

יחידות הדיור תהינה במרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשניה או צמודות. יחידת הדיור הקטנה להורים (יחידת סמך) תהיה בשטח כולל של עד 55 מ"ר (עיקרי+שירות) ותיבנה בצמידות לבית מגורי בעל הנחלה.

חנייה-

החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד. תותר הקמת 2 חניות. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל או קשיח. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.

מחסן-

1. תותר הקמת מחסן שיהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים.
2. חומרי גמר המחסן יהיו כחומרי גמר המבנה המגורים.
3. גובה המחסן יהיה עד 2.2 נטו.
4. שיפוע הגג יהיה לתוך המגרש, כך שניקוזו יפנה לשטח המגרש.
5. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבנחלה.
6. בנחלות סמוכות, בעלות גבול צידי או אחורי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צידי=0 מ' ו/או אחורי 0 מ', בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות, שלא ייפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכנה ושהגג ייתקז לכיוון הנחלה של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.

בריכות שחיה פרטיות-

- א. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד.
- ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית/מרחבית לעניין מיקום בריכות שחיה במגרשים פרטיים.

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>2. בריכות השחיה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>מבנים חקלאיים:</p> <p>מבני עזר חקלאיים: מבני העזר החקלאיים התומכים ומסייעים בחקלאות יוקמו, ככל הניתן, בחלק האחורי של חלקת המגורים הנחלה. המבנים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. המבנים ישרתו במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p>
ג	<p>בינוי</p> <p>מגורים לעובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <p>1. תותר הקמה של עד שני מבנים למגורים לעובדים זרים בחקלאות. ניתן להסב מבנים קיימים לשימוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.</p> <p>2. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>3. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז ככל ויידרש.</p> <p>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים ובכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>6. השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.</p> <p>7. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יופסק והמבנים יפוגו משטח הנחלה.</p> <p>חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות שימושים למטרות שירות</p> <p>2. משרד לבעל מקצוע חופשי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ניתן יהיה לבנות בית דו משפחתי על שני מגרשים צמודים בקו בניין 0 בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>א. ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ב. סככת חניה לרכב- בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים.</p> <p>ג. מחסן יותר להקמה בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקו בנין אפס. גובה נטו- 2.20 מ' לגג שטוח, ובגג משופע גובה נטו ממוצע 2.50 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



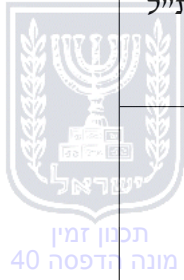
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



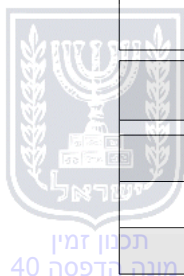
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4.2	מגורים א'
	ד. תותר הקמת מרתף בתנאי בגובה תקרתן לא יעלה על 80 ס"מ מעל אבן השפה בחזית המגרש. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 2.25 ס"מ.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	1. מבנים לחינוך, תרבות, דת וקהילה, צרכנייה, שרותי בריאות, מועדונים, משרדי אגודת המושב ומשרדים מקומיים לשירות תושבי הישוב, שרותי תחזוקה, מבני בטחון, מרכז לשרות תושבי המקום. 2. תותר הקמת מצללות, שבילים, תאורה, גינון ותשתיות על ותת קרקעיות. 3. כמו כן תותר פעילות לטובת מסחר ותעסוקה לטובת תושבי המקום כגון: צרכניה, דואר, משרדים ומסחר קמעונאי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי תותר חלוקת משנה בשטח זה למגרשים בשטח מינימלי של 500 מ"ר תוך שמירה על קווי בנין של 4 מ' בכל החזיתות.
ב	שימור בתא שטח 204 ישנם אתרי התיישבות לשימור: 1- מתחם בית הכנסת 2- שדרות הדקלים 3- המזכירות (המרפאה הישנה) הנחיות לבניה חדשה במתחם הכולל אתרים לשימור מופיעות בסעיף 6.7.
4.4	קרקע חקלאית
4.4.1	שימושים
	1. תאי שטח 1H-69H,71H,73H : תאי שטח אלו (חלקות א') הנם ברצף לחלק המיועד למגורים בחלקות א' בנחלות ("מגורים ביישוב כפרי") ומהווים את החלק החקלאי בחלקות א' של הנחלה החקלאית. 1. עיבוד חקלאי. 2. מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם. 3. מבני שירות לחקלאות. 4. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. 5. לא יותר בינוי במרחק של 25 מ' משטח היער המאושר בתכנית נחל גוברין בתא שטח 28H הסמוך לנחל גוברין ולשטח היער, זאת על מנת למנוע פגיעה עתידית ביער בעת יצירת קווי חייץ מאש בהתאם להנחיות כב"א.
4.4.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי תנאי לאשור בניה למבנים חקלאיים הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
ב	זיקת הנאה בתאי שטח 3066-3077 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב חקלאיים מתוך הישוב אל השטחים החקלאיים (חלקות ב מעובדות) של כל חקלאי הישוב. זיקת הנאה זו תירשם בטאבו כתנאי למימוש זכויות חדשות המוקנות מכח תכנית זו.

4.4	קרקע חקלאית
ג	<p>הנחיות מיוחדות בתאי שטח 1H-5H, 19H-27H, 67H, 69H, 71H, 73H, 28H יותרו שימושים בהתאם לקבוע בתת"ל 4/3 א9 ובתת"ל 18.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה הוראות בדבר מבנים לעובדים זרים: מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים לחקלאות. 2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית. 3. תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים) 4. המבנה יחובר לתשתיות חשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 5. גודל המבנה יותאם למס' העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן ע"י הגופים הרגולטורים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ-24 מ'. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות וגינון. 2. שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק. 3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. 4. הקמת תחנות השנאה (טרפו). 5. פרגולות <p>בתא שטח 309 יוקם מתקן למחזור ואיסוף פסולת בכפוף להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה ומחלקת הנדסת של המועצה האזורית.</p> <p>כמו כן, בתא שטח מס' 211 קיים המבנה המקורי "בית הרב" בו יותרו שימושים לרווחת הקהילה.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח תנאי לפיתוח השטח הינו אישור תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף.</p>
ב	<p>שימור בתא שטח מס' 211 שוכן מבנה "בית הרב". הנחיות לבניה חדשה במתחם הכולל אתרים לשימור מופיעות בסעיף 6.7.</p>
ג	<p>תשתיות תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים ועיליים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה בתאי שטח 306-307 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב חקלאיים מתוך הישוב אל השטחים החקלאיים (חלקות ב מעובדות) של כל חקלאי הישוב. זיקת הנאה זו תירשם בטאבו כתנאי למימוש זכויות חדשות המוקנות מכח תכנית זו.</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל מסלולי אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל מסלולי אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך
4.8	שטח לתכנון בעתיד
4.8.1	שימושים
	שטח זה הינו פוטנציאל להרחבת המושב שיעשה בתכנית נפרדת.
4.8.2	הוראות
4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.9.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת תמ"ל 1115.
4.9.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	1	45	220			(2) 60	(1) 160	516		16E	מגורים א'	מגורים א'
5	(11) 3	(10) 3	(10) 3	1	60	750	(7)		(6) 150	(5) 600	2500		1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M	מגורים	מגורים בישוב כפרי



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
5	3	12	3	10	9	3	8	60	750	7		150	600	2500		19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 30M, 31M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M	מגורים	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
5		3 (12)	3 (10)	3 (10)	1	2	9 (9)	3 (8)	60	750	(7)		150 (6)	600	2500		מגורים	מגורים בישוב כפרי		
5		3 (12)	3 (10)	3 (10)	1	2	9 (9)	3 (8)	60	750	(7)		150 (6)	600	2500		מגורים	מגורים בישוב כפרי		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	3	3	10	10	14	60	200								מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	10	10	14	60	200								מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
5	3	3	3	10	10	14	200									מגורים בישוב כפרי		
																38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M	קרקע חקלאית	
5	3	3	3	10	10	14	200									57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M, 63M, 67M, 69M, 71M, 73M	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
5	3	3	3		1	(14)	60	(16) 90					5000	חלקה א	1H, 2H, 3H, 4H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
5	3	3	3		1	(14)	60	(16) 90					5000	חלקה א	19H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
5	3	3	3		1	(14)	60	(16) 90					(16) 90	5000	חלקה א	38H, 39H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
5	3	3	3		1	(14)	60	(16) 90					(16) 90	5000	חלקה א	57H, 58H, 59H, 60H, 61H, 62H, 63H, 67H, 69H, 71H, 73H	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
5	4	3	3	1	2	12	60) 7352 (17) 29400 (17	200		- 204 209	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת												
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי														
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
5	3	3	3	1	1	3		10	125				125	450	- 306, 309, 211, 203, 212	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
															210	שטח לתכנון בעתיד	שטח לתכנון בעתיד	
(19)	(19)	(19)	(19)		1	7 (18)	1	10	85				85	1225	211	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



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 קו בניין 0 בין שטח המגורים בנחלה לבין השטח החקלאי של אותה נחלה.

(ב) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג (ואינו כולל מתקני תשתית כגון דודי שמש, מעקות וכד').

(ג) מבנים קיימים אשר נבנו כדון, החורגים מקו הבניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים. כל תוספת בניה חדשה או הקמתו של מבנה מחדש תהא בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

(ד) ביעוד מגורים בישוב כפרי ניתן יהיה לפצל מגרשים בהתאם לסעיף 4.1.2 "הנחיות מיוחדות", בהינתן פיצול מגרש מגורים מנחלה, גודלו יהיה עד 350 מ"ר כולל דרך הגישה ויגרע מתוך המגרש המקורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר שימושי תעסוקה נלווים של הדיירים בהיקף מוגבל עד 30 מ"ר מתוך שטח עיקרי, כגון משרד לבעלי מקצועות חופשיים, קליניקה וכד'.

(2) שטח שירות כולל: חניה 30 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 18 מ"ר. סה"כ 60 מ"ר.

(3) לגג שטוח עד 8 מ' מקסימום. מדידת הגובה מפני מפלס 0.00 של הבית.

(4) עפ"י תשריט.

(5) עבור 3 יחידות דיור ויחידת הורים (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 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.

(6) עבור כל יח"ד : 30 מ"ר לחניה מקורה, 12.5 מ"ר לממ"ד, 9 מ"ר למחסן.

(7) תותר בניית מרתף בשטח של עד קונטור קומת הקרקע מעבר לזכויות הבניה המפורטות.

(8) בנוסף תותר הקמת יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר (עיקרי+שירות). יחידת ההורים תיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה.

(9) 9 מ' לגג משופע, 8.5 מ' לגג שטוח.

(10) או 0 בהסכמת השכן לטובת חניה מקורה.

(11) או 2.

(12) או 2.5 בהסכמת השכן.

(13) זכויות בנייה למבני מגורים לעובדים זרים יהיו כחלק מהזכויות למבני העזר. 90 מ"ר מתוך הזכויות הנם לטובת הקמת מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. לא יותר ניוד כל שימוש

אחר בזכויות אלה ולא יותר ניודם בין השימושים המותרים בחלקת המגורים. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.

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

(15) זכויות בנייה למבני מגורים לעובדים זרים יהיו כחלק מהזכויות למבני העזר. 90 מ"ר מתוך הזכויות הנם לטובת הקמת מבנים יבילים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות. לא יותר ניוד כל שימוש

אחר בזכויות אלה ולא יותר ניודם בין השימושים המותרים בחלקת המגורים. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 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% משטחו.

(17) לכל תאי השטח יחדיו, מתוכם עד 20% לשמושי מסחר ותעסוקה..

(18) או על פי הקיים.

(19) על פי מבנה קיים לשימור בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקני"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 ראשון בתא השטח הינו הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
3. תיאום הבקשה להקמת מבנים חקלאיים, מבנה שירות בחקלאות/ מבני משק / מבני עזר בחקלאות עם משרד החקלאות לצורך התאמת המבנים הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר
4. תנאי בהיתר הבנייה למבנים לגידול בעלי חיים יהיה קבלת אישור הווטריןר הממשלתי
5. תיאום בקשה להיתר בניה לבתי קירור עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע לשימוש באמוניה
6. תנאי בהיתר הבנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים יהיה בחינת הצורך בהגשת דו"ח פיזור ריחות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ככל ויידרש על ידם
7. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.
8. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
ב. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
9. תנאי למתן היתר בנייה ביעודי הקרקע הציבוריים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.
10. בכל השטחים החקלאיים המתמשקים עם אזור ממשק יער יחולו ההוראות הבאות:
א. תנאי לעבודות פיתוח יהיה קבלת התיחסות קק"ל ומשרד החלקות ורשות הניקוז.
ב. לא יותרו עבודות חפירה או שינוי תוואי קרקע בשטח הנושק לשטח יער אלא בכפוף לתיאום עם נציג קק"ל.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בשטחים חקלאיים הסמוכים לנחל, נדרש תאום עם רשות הניקוז הרלוונטית לעניין מי הנגר.
11. היתר בניה בתחום ההנחיות המיוחדות בתאי שטח 19H-27H, 67H, 69H, 71H, 73H, 28H יותנה בתיאום עם רכבת ישראל.
12. תנאי למתן היתר בניה לשמוש חקלאי הכולל בתי קירור יהיה אישור משרד הבריאות.
13. תנאי למתן היתרי בניה יינתן לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

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)

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>(מגורים הולמים), תש"ס-2000 או כל תקנה וחקיקה רלוונטית אחרת בנושא, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.</p> <p>ג. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.</p> <p>ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.</p> <p>ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.</p> <p>ז. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<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 הוועדה 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>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום תא השטח בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.6

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.7

שימור

1) בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים וכן האתרים והמתחמים הנופיים הבאים:

- 1 - בית הכנסת והחצר סביבו
- 2 - שדרות הדקלים
- 3 - מזכירות (המרפאה הישנה) והחצר

2) האתרים, המבנים והמתחמים לשימור והאתרים והמתחמים הנופיים לשימור המופיעים לעיל ושומנו בהתאמה בתשריט מצב מוצע הם לשימור ולא תותר הריסתם. מבנה בית הרב בתא שטח 211 אינו מסומן כמבנה לשימור בתשריט נספח השימור. בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה וכתנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא ואישור בוועדת השימור המקומית

3) במתחמים הנופיים לשימור הרשומים לעיל לא תותר כרייתה או עקירה של עצים בוגרים. על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור יחולו כל ההוראות לענין עצים בוגרים לשימור עפ"י סעיף 6.00 להוראות התכנית.

ככל שיידרש 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.

4) שימור:

- א. תנאי לבקשת היתר בניה ולעבודות בתחום האתר או המבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד.
- ב. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו.
- ג. תנאי לבקשת היתר בניה במתחם לשימור / במתחם נופי לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 ובה פירוט רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוח המתחם והשתלבות תוספות הבניה המוצעות או הבניה החדשה במתחם לשימור.
- סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור מטעם מהנדס המועצה או ועדת השימור המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר באתר, מבנה ומתחם נופי לשימור יהיה אישור מסמכי התיעוד ותכנית הבינוי, ככל שמדובר במתחם, ותאום היתר הבניה עם יחידת השימור או ממונה שימור מטעם מהנדס המועצה, וכן דיון בוועדת השימור של המועצה האזורית. פרוטוקול ועדת השימור והמלצתה יהיו לדיון בבקשה להיתר.
- ה. היתר הבניה יכלול פירוט של תוספות הבנייה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר

<p>6.7</p> <p>שימור</p>	<p>והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם יחידת השימור או ממונה שימור מטעם מהנדס המועצה.</p> <p>ו. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד ולהמלצות מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>ז. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם והם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הויזואלית של המתחם הנופי או באתר לשימור. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p>
<p>6.8</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התו"ב, בנספח העצים בסיומנים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>ז. יותר שינוי מעמד עץ לשימור לעץ להעתקה/כריתה בהיקף של עד 15% מסך העצים הבוגרים המסומנים בתשריט ובכפוף לאשור פקיד היערות.</p>
<p>6.9</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>1. לכל מבני ומוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה המשמש את הציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.</p> <p>2. תכניות מפורטות להיתר למבנה ו/או להיתר פיתוח כאמור לעיל, יאושרו ע"י יועץ נגישות.</p>
<p>6.10</p> <p>פיקוד העורף</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>
<p>6.11</p> <p>פיתוח סביבתי</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 ניחים של המשרד להגנת הסביבה ועדכוניה מעת לעת.</p> <p>ב. לא יותרו שימושים העלולים להוות מפגע לרבות מפגע ריח, אוויר, רעש או סיכון לאזורי המגורים ומבני הציבור הקרובים.</p> <p>ג. עצי צל וצמחייה בשטחים הציבוריים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בשטח התכנית תינטע צמחיה המורכבת ממינים מקומיים. - תכנון השצ"פים יאפשר נטיעה של חופות עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח. - לא יינטעו מינים פולשים בשטח התכנית. - לא יינטעו מינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים שאינם מומלצים לגינון בישראל. - במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפצים.

<p>6.11 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>- גודל עץ מינימאלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי המדריך לעצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.</p>	
<p>6.12 תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה עפ"י הנחיות מים שאינם לשתיה (מש"ל) זכרון זמין מונה הדפסה 40</p> <p>העדכניות. תבוצע הפרדה מליאה בין מע' מים לשתיה לבין מ' מים המיועדת לצרכים אחרים כגון גינון, כבוי אש, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע עי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>2. ניקוז : 1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השתייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פתוחים.</p> <p>3. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>4. ניקוז אזורי ציבוריים ושטח פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>5. שימור נגר עילי : א. 15% מכול תא שטח יוותר ללא תכנית אטומה. יותר חיפוי בחומרים חדירי מים כדוגמת: אבן משתלבת, משטחי עץ (דק), חלוקים, חצץ וכיו"ב.</p> <p>ב. בדרכים וחניות ישולבו רצועות גינון ויעשה שימוש בחומרים חדירים למים.</p> <p>3. ביוב : -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' מתחנות שאיבה לשפכים על פי הנחיות משרד הבריאות</p> <p>-פתרון קצה לביוב -פתרון הקצה נכון להיום הינו מט"ש סגולה שמיועד לביטול ולאחר מכן פתרון הקצה יהיה מט"ש קרית גת.</p> <p>-בניית תחנת השאיבה לשפכים יהיה בהתאם להנחיות תכנון, תפעול ותחזוקה תחנות שאיבה לשפכים-מערכות הולכת שפכים ציבורית, העדכניות ביותר המתפרסמות באתר משרד הבריאות.</p> <p>-כל מערכת הביוב במושב מנוחה, זורמת בגראויטציה לכיוון צפון מערב, לתחנת סניקה, בשטחים של מושב סגולה.</p> <p>-יש לשדרג תחנת שאיבה קיימת טרם הוספת שפכים מתכנית זו.</p> <p>4. פסולת : אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות.</p> <p>8. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינאי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש</p>	

6.12	תשתיות
ויסומן בהיתר הבניה.	

6.13	מבנים קיימים
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים (שאינם בנויים כחוק), והמופיעים בתשריט של תכנית זו ולא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא 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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית : 15 שנים מיום אישורה