

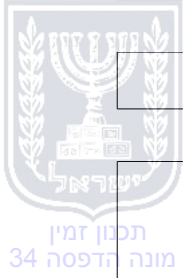
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0734897

תכנית כוללת למושב נווה מבטח

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר טוביה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000994425/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה ליצור מסגרת תכנונית כוללת למושב נווה מבטח, תוך שמירה על אופיו הכפרי של היישוב. בין המטרות העיקריות של התכנית תוספת יח"ד שלישית בנחלות הקיימות, התאמת התכנון הכולל של המושב לצרכים המשתנים, להחלטות רשות מקרקעי ישראל ולמדיניות התכנון העדכנית בכל הקשור לשימושים, הוראות ושטח הנחלות החקלאיות.

במסגרת תכנית זו נערך סקר תיעוד מקדים למושב אשר הוקם בשנת 1950 בו נמצאו ארבעה מבנים לשימור וכן מתחם לשימור ולשימור נופי. בתכנית המוצעת קיימים מבנים מראשית המושב וכן מספר מבנים מאוחרים יותר הממוקמים במרכז המושב שנקבעו לשימור ועל כן נקבע כי מתחם זה יהיה לשימור.

במושב נווה מבטח שני קידוחי מים וותיקים הנותנים מענה לצרכי היישוב עוד מימי הקמתו. הקידוחים בהפעלת האגודה החקלאית של היישוב, בתחום הקידוחים ורדיוסי המגן יחולו מגבלות בניה ותקנות משרד הבריאות תוך הבטחת איכות המים והקידוחים באחריות מפעיל הקידוח. לקידוחים אלו קיימים מגבלות בנייה הנגזרות מתקנות בריאות העם.

במושב נווה מבטח קיים מרכז מסודר לאיסוף פסולת ביתית, מחזור, מתחם לאיסוף גזם ופסולת גושית. מרכז פינוי פסולת (מפג"ש) משותף קיים למושבים נווה מבטח וביצרון הממוקם במשבצת הקרקע של ביצרון-מרכז זה מיועד לפסולת חקלאית בלבד והוא משרת באופן בלעדי את חקלאי שני היישובים.

במושב נווה מבטח 60 נחלות חקלאיות, 4 משקי עזר ו-65 מגרשי מגורים (הרחבה).

התכנית מוסיפה זכויות ואינה גורעת או משנה את השימושים עפ"י תכניות קיימות ומאושרות ביישוב.

למושב נווה מבטח חלות התכניות המאושרות הבאות:

תכנית מס' ד/718 משנת 1970 הכוללת 60 נחלות ו-21 מגרשים למגורים.  
תכנית מס' 8/03/136/1 משנת 1982 הכוללת שינויי יעוד שטחים לטובת מקלטים ציבוריים.  
תכנית מס' 8/03/136/2 משנת 1993 הכוללת 60 מגרשים למגורים.  
תכנית מס' 8/03/136/4 משנת 1996 הכוללת 5 מגרשים למגורים.

סה"כ תקן נחלות ביישוב הוא 60 חלקות א' במושב ו-5 מגרשים עבור משקי עזר.  
סה"כ יח"ד מאושרות בהרחבה הוא 65 מגרשים לבניית בתים חד משפחתיים.

להלן מצב קיים אל מול מצב מוצע של יחידות הדיור במושב:

מס' יח' דיור מאושרות בנחלות (אזור חקלאי ב'):  $120 = 2 * 60$  .....

מס' יח' דיור מאושרות במגורים א' (הרחבה): 65 .....

מס' יח' דיור מאושרות במגרשים לבעלי מקצוע: 5 .....

סה"כ יח' מאושרות ביישוב: 190 .....

סה"כ תוספת יח' מוצעות בנחלות בתכנית זאת: 60 .....

סה"כ יח' מוצעות ומאושרות ביישוב: 250 .....

עפ"י לוח 2 שבתמ"א 35, מס' יח"ד מירבי במושב נווה מבטח הינו 300.  
התכנית מציעה תוספת יחידת דיור אחת בכל נחלה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית כוללת למושב נווה מבטח-הסדרה ותוספת יחידת  
דיוור שלישית בנחלות

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0734897

2,028.233 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
קואורדינאטה X	175536
קואורדינאטה Y	634952

### 1.5.2 תיאור מקום

נווה מבטח באזור מישור החוף הדרומי סמוך לבני עיי'ש ולגדרה. המושב ממוקם בקצה הדרומי המועצה האזורית באר טוביה, וגובל במושב ביצרון מדרום, בבית-הספר החקלאי כנות ממזרח, במושב משגב דב מצפון ובקבוצת יבנה ממערב.

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

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: נווה מבטח

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2762	לא מוסדר	חלק		28
2765	לא מוסדר	חלק		12
2766	לא מוסדר	חלק		4, 9, 12-16
553	מוסדר	חלק		11-12
961	מוסדר	חלק		6
5007	מוסדר	חלק	9-19, 30, 32-42, 44, 48, 50, 58-92, 94-121, 124, 129, 131, 133	49, 51, 126
5008	מוסדר	חלק	18-25, 32, 38-54, 58-59, 61, 64, 71, 73, 77-88, 90	33-37, 67-70, 72, 74-75
5009	מוסדר	חלק	5-16, 19	26-27
5015	מוסדר	חלק	19	

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



לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
<u>תתל/3 /4 /10</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/3 /4 /10. הוראות תכנית תתל/3 /4 /10 תחולנה על תכנית זו.	5379			18/05/2005
<u>59 /101 /02 /8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101 /59. הוראות תכנית 8 /02 /101 /59 תחולנה על תכנית זו.	5308	3260		27/06/2004
<u>718 /ד</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/718 ממשיכות לחול.	1655	2787		27/08/1970
<u>616-0580365</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616-0580365. הוראות תכנית 616-0580365 תחולנה על תכנית זו.	9097	8802		14/09/2020
<u>616-0609081</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616-0609081. הוראות תכנית 616-0609081 תחולנה על תכנית זו.	9033	7950		11/08/2020
<u>616-0627398</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616-0627398. הוראות תכנית 616-0627398 תחולנה על תכנית זו.	8249	10990		21/05/2019
<u>1 /136 /03 /8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /136 /1. הוראות תכנית 8 /03 /136 /1 תחולנה על תכנית זו.	2817	1820		27/05/1982
<u>10 /136 /03 /8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /136 /10. הוראות תכנית 8 /03 /136 /10 תחולנה על תכנית זו.	6640	7306		06/08/2013



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		10 /136 תחולנה על תכנית זו.				
<u>2 /136 /03 /8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /136 .2 הוראות תכנית 8 /03 /136 2 תחולנה על תכנית זו.	4111	2764		20/05/1993
<u>3 /136 /03 /8</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /03 /136 .3 הוראות תכנית 8 /03 /136 3 תחולנה על תכנית זו..	4328	4641		17/08/1995
<u>4 /136 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /136 4 ממשיכות לחול.	4464	916		05/12/1996
<u>6 /136 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /136 6 ממשיכות לחול.	5611	1102		31/12/2006
<u>7 /136 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /136 7 ממשיכות לחול.	5793	2748		09/04/2008
<u>8 /136 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /136 8 ממשיכות לחול.	5955	4029		24/05/2009



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח חלוקה לתאי שטח חלקות א ו-ב	14: 57 01/06/2023	אבי בן גור	01/06/2023	1		רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח שטחים חלקות א וב	14: 59 01/06/2023	אבי בן גור	01/06/2023	1	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	10: 21 14/09/2023	ברני גטניו	14/09/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	17: 52 26/12/2022	קנגן חיים	26/12/2022	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח ביוב - תשריט	10: 36 13/04/2023	יוני קופלוביץ	13/04/2023	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מים - תשריט	10: 36 13/04/2023	יוני קופלוביץ	13/04/2023	1	1: 1500	רקע	מים
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	14: 15 09/07/2023	יוני קופלוביץ	09/07/2023	8		רקע	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - חוברת	10: 24 09/01/2020	יוני קופלוביץ	18/12/2019	20		רקע	ניקוז
לא	תשריט ניקוז	15: 05 12/12/2022	יוני קופלוביץ	08/12/2022	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח מאפייני עצים בוגרים ביישוב	11: 21 07/01/2020	ניר מעוז	05/11/2019	16		רקע	סביבה ונוף
לא	תרשים עצים	11: 19 07/01/2020	ניר מעוז	05/11/2019	1	1: 1500	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף	12: 06 13/04/2023	אבי בן גור	09/04/2023	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	10: 32 09/06/2022	אבי בן גור	05/05/2021	1	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תיק תיעוד נווה מבטח	15: 17 05/09/2023	אבי בן גור	27/08/2023	59	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	כרטסת מבנים	15: 15 05/09/2023	אבי בן גור	27/08/2023	22	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח סביבתי	12: 16 13/04/2023	אבי בן גור	13/04/2023	1	1: 3500	רקע	איכות הסביבה
לא	מסמך רקע זכויות בנייה מאושרות	08: 31 08/12/2022	אבי בן גור	08/12/2022	1	1: 1	רקע	זכויות בנייה מאושרות

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	(1)		נווה מבטח - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	נווה מבטח			08-8574057		aguda950@ bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שקמים נווה מבטח, 79850.

**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	אבי בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756		office@geo- bengur.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
תנועה	יועץ	קנגן חיים	19682	ק.ן. הנדסה בע"מ ? יעוץ הנדסי	גבעתיים	טיבר	4		03-7322402	kaneng@bez eqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	ניר מעוז	ל.ר	ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gmail.com
מהנדס	יועץ	יוני קופלוביץ	40938	קופלוביץ פ.מ. מהנדסים בע"מ	רחובות	(1)		08-9455265	08-9491866	office@yonnky.com

(1) כתובת: מנוחה ונחלה 33 רחובות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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) וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
דרגות שימור	התכנית מציעה 2 דרגות שימור: שימור א' - שימור מחמיר שימור ב' - שימור עם אפשרות לתוספות בניה
מתחם לשימור / מתחם נופי לשימור	מתחם כמסומן בתשריט מצב מוצע ו/או בתשריט נספח שימור. המתחם כולל רכיבים (אלמנטים) בנויים ונופיים בהם מבנים, עצים בוגרים ופרטי פיתוח. שטח המתחם יכול שיחול על תא שטח אחד או על כמה תאי שטח, ויכלול אתרים לשימור ואתרים שלא נקבעו לשימור.

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**

תכנון כולל למושב נווה מבטח לרבות תוספת יח"ד בנחלות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת יח"ד שלישית בחלקות המגורים בחלקה א' בנחלות.
2. מניין יחידות הדיור המאושרות 190 ומניין יחידות הדיור המוצעות לאחר אישור תכנית זו סה"כ 250.
3. קביעת זכויות והוראות בניה, קווי בניין והסדרת גבולות ביעודים השונים.
4. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה לפי תכנית זו.
5. הוספת שימוש להקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בחלקות א'.
6. הסדרה ותיקוני גבולות בין התושבים.
7. קביעת מנגנון והנחיות לפיצול מגרש מגורים מנחלה ("פיצול מגרש").
8. קביעת הוראות לעניין תשתיות בישוב.
9. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי וקביעת הוראות שימור.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
270C, 271C, 272C	מגורים א'
1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 270A, 271A, 272A, 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, 6A, 60A, 62A, 7A, 8A	מגורים בישוב כפרי
405, 401, 282, 281	מתקנים הנדסיים
404 - 402, 400	מבנים ומוסדות ציבור
1B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 16B, 17B, 18B, 19B, 2B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 270B, 271B, 272B, 28B, 29B, 3B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 4B, 40B, 41B, 42B, 43B, 43C, 44C, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 5B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 6B, 60B, 62B, 660, 681 - 690, 692 - 694, 7B, 8B	קרקע חקלאית
677 - 675, 673, 672, 670	שטח פרטי פתוח
742 - 740	נחל/תעלת נחל
824 - 820, 674	דרך מאושרת
841	דרך משולבת
999 - 995, 1003 - 1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
684, 683	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
400	מבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
405	מתקנים הנדסיים	אתר/מתחם לשימור
405, 401	מתקנים הנדסיים	בלוק אתר קידוח
400	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
401	מתקנים הנדסיים	בלוק מבנה לשימור
824 - 820, 674	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
841	דרך משולבת	גבול מגבלות בניה
999, 997 - 995, 1002 - 1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
404, 402, 400	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 23A, 24A, 26A, 27A, 28A, 29A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 51A, 52A, 53A	מגורים בישוב כפרי	גבול מגבלות בניה
405, 401, 282, 281	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
741	נחל/תעלת נחל	גבול מגבלות בניה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	16B, 17B, 18B, 19B, 26B, 27B, 28B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 44C, 45B, 51B, 52B, 660, 681, 683 - 688, 693, 694
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	677 - 675, 673, 672, 670
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	822
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	39A, 40A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	690
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	824, 822
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1003
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	270C, 272C
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 270A, 271A, 272A, 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, 6A, 60A, 62A, 7A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	11B, 12B, 17B, 18B, 19B, 2B, 23B, 24B, 27B, 272B, 28B, 3B, 33B, 41B, 42B, 44C, 45B, 46B, 48B, 5B, 55B, 56B, 57B, 660, 683 - 685, 688, 690, 694
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	672
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	824 - 820, 674
הנחיות מיוחדות ב	דרך משולבת	841
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999, 997 - 995, 1002, 1001
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	404, 402, 400
הנחיות מיוחדות ב	מגורים בישוב כפרי	13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 26A, 27A, 28A, 29A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 51A, 52A, 53A
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	405, 401
הנחיות מיוחדות ב	נחל/תעלת נחל	741
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	16B, 17B, 18B, 19B, 26B, 27B, 28B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 51B, 52B, 686, 688, 693, 694
הנחיות מיוחדות ב	שטח פרטי פתוח	677 - 675, 673, 672, 670
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999, 997, 996
להריסה	שטח פרטי פתוח	677, 675, 670

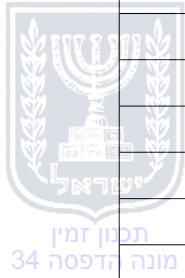
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	822
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	53A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	686
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	742, 740
ציר נחל	קרקע חקלאית	688
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	820
קו ביוב מאסף	נחל/תעלת נחל	742
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 687 - 689
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	820
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	282
קו חשמל מתח עליון	נחל/תעלת נחל	742, 740
קו חשמל מתח עליון	קרקע חקלאית	13B, 14B, 687 - 689
קו ניקוז	דרך מאושרת	822
קו ניקוז	נחל/תעלת נחל	741
קו ניקוז	קרקע חקלאית	686
קו ניקוז	שטח פרטי פתוח	670
שימור נופי	דרך מאושרת	824 - 820
שימור נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	999, 1001
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	402, 400
שימור נופי	מתקנים הנדסיים	401
שימור נופי	קרקע חקלאית	694, 689, 688
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	676, 675
תחום השפעה	דרך מאושרת	820
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	742, 740
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1B, 11B, 12B, 13B, 14B, 16B, 17B, 2B, 3B, 687 - 689, 694

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.25	5,025	אזור מגורים ומשקי עזר
4.05	82,120	דרך מאושרת
0.01	219	דרך משולבת
4.03	81,633	מבנים ומוסדות ציבור
2.46	49,930	מגורים א
8.99	182,404	מגורים בישוב כפרי
0.20	4,092	משק עזר
0.75	15,217	נחל / תעלה / מאגר מים
77.60	1,573,803	קרקע חקלאית
0.59	12,021	שטח לשיקום נופי
1.04	21,071	שטח פרטי פתוח
0.03	617	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,028,152</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79,800.77	3.93
דרך משולבת	219.19	0.01
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	58,302.14	2.87
מבנים ומוסדות ציבור	80,452.77	3.97
מגורים א'	1,358.85	0.07
מגורים בישוב כפרי	179,487.09	8.85
מתקנים הנדסיים	1,556.6	0.08
נחל/תעלת נחל	15,353.8	0.76
קרקע חקלאית	1,591,522.59	78.47
שטח פרטי פתוח	20,180.06	0.99
<b>סה"כ</b>	<b>2,028,233.87</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושימושים לצרכי שירות ב. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. תותר הקמת בית מגורים חד משפחתי בלבד.  ב. שטח המבנה, גובה וקווי בניין-יהיו כמצוין בטבלה 5.  ג. מס' הקומות-תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה- +0.00- הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה- +0.00- הקובע בבניין ועליות גג.  ד. חניה- תותר הקמת חניה לא מקורה ו/או חניה מקורה. לכל יח' דיור יוסדרו 2 מקומות חניה הנחיות לחניה מקורה: גובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חניה מקורה בקו בניין צידי 0.0 ובקו בניין קדמי 0.0.  שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר. יובטחו פתרונות ניקוז בתחום מגרש זה בלבד ולא לכיוון מגרשים גובלים עמו.  ה. מחסן גינה-בכל מגרש ניתן להקים מחסן גינה לכל יח' דיור. גובה מחסן גינה לא יעלה על 2.2 מ'.  ניתן לבנות את מחסן הגינה בקו בניין צידי 0.0 ובקו בניין אחורי 0.0. מחסן בקו בניין 0.0 יבנה ללא פתחים לכיוון המגרשים הגובלים ויובטחו פתרונות ניקוז בתחום מגרש זה בלבד ולא לכיוון מגרשים גובלים עמו.</p> <p>ו. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה.  ז. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>ח. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>בריכת שחיה פרטית -  ניתן לבנות בריכת שחיה אחת בכל מגרש.</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בתחום הבניין או בשטח המגרש הכולל בצמוד לבניין, מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבניין. אם הבריכה תוקם שלא בתחום הבניין היא תהיה ללא קירוי. הבריכה תבנה בתחום קווי הבניין המותרים בתכנית.</p> <p>המרחק המינימלי בין גבול המגרש ובין גבול החיצון של בריכת השחיה יהיה 2 מ'.  משטח המים לא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד ולא תתנהל בה פעילות מסחרית או ציבורית (כגון שיעורי שחיה, קבוצתיים, קייטנות וכו').</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מז"ח או יבוצע מרווח אוויר ובריקון הבריכה יסולקו המים באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, ודרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>





4.1	מגורים א'
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר הקמת מרתף כאמור להלן:</p> <p>א. גובה המרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.</p> <p>ב. הכניסה למרתף תהיה דרך חדר המדרגות שבתוך הבית. לא תותר כניסה חיצונית.</p> <p>ג. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.</p> <p>ד. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>תותר הקמת עלית גג כאמור להלן:</p> <p>א. הגגות יהיו משופעים ו/או שטוחים.</p> <p>ב. יובטחו פתרונות ניקוז הגג והם יופנו כלפי תא השטח בו יבנה המבנה.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות.</p> <p>ב. מבני עזר חקלאיים התומכים ומסייעים לפעילות החקלאית כגון: בתי אריזה, מחסנים וכדומה.</p> <p>ג. מגורים לעובדים זרים בחקלאות.</p> <p>ד. בריכת שחייה פרטית.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>א. מחסן:</p> <p>1. תותר הקמת מחסן שיהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים בתוך קווי בניין, או במבנה נוסף, בקו בניין אחורי וצדדי 0.0</p> <p>2. חומרי גמר המחסן יהיו כחומרי גמר המבנה המגורים.</p> <p>4. שיפוע הגג יהיה לתוך המגרש, כך שניקוזו יופנה לשטח המגרש.</p> <p>ב. חנייה:</p> <p>תותר הקמת 2 חניות. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובה המרבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00, מקורה בקרוי קל. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p> <p>ג. מרתף:</p> <p>1. המרתף לא יחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע ויכלול קשר בין קומת הקרקע מתוך המבנה.</p> <p>2. גובה המרתף לא יעלה על 2.4 מ' נטו.</p> <p>3. תקרת המרתף לא תעלה על 0.8 מטר ממפני הקרקע המתוכננים במגרש הצמודים למרתף, תותר הקמת חצר אנגלית, לא תותר כניסה נפרדת למרתף מתחום החצר.</p> <p>4. לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>ד. גג:</p> <p>מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>ה. מבנים חקלאיים:</p>

4.2

מגורים בישוב כפרי

מבני עזר חקלאיים: מבני העזר החקלאיים התומכים ומסייעים בחקלאות יוקמו, ככל הניתן, בחלק האחורי של חלקת המגורים בנחלה. המבנים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. המבנים ישרתו במישרין את הפעילות החקלאית של בעל הנחלה מבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

ו. בריכת שחיה פרטית:

1. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד.
2. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין מיקום בריכות שחיה במגרשים פרטיים. בריכות השחיה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:
  - א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
  - ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
  - 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.

ז. הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות

1. הקמת מבנים למגורים לעובדים זרים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") בחלקה א' של הנחלה ובתנאי שהוכח באמצעות תשריט ערוך על רקע מפת מדידה עדכנית המציגה את הבינוי הקיים, כי לא ניתן להקים את מבנה המגורים לעובדים זרים בחקלאות בתחום חלקת המגורים.
2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות. ניתן להסב מבני קבע קיימים (מגורים בישוב כפרי) לשיומוש זה. מבני מגורים חדשים יהיו במבנים יבילים בלבד.
3. המבנים היבילים יהיו ללא יסודות ויוצבו על קרקע טבעית.
4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז ככל ויידרש.
5. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.
6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
7. השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יותר כל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים.
8. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש במבנים למגורים לעובדים זרים יופסק.
9. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. כל שימוש אחר במבנים אלו וחריגה מהאמור בסעיף 1 לעיל יהווה סטייה ניכרת הכל בהתאם ובכפוף להנחיות מרחביות המאושרות בוועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה.

גגות

ב

תותר הקמת עלית גג כאמור להלן:  
 כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו יעלה על 1.80 מ' ייכלל במניין השטחים המותרים ועפ"י חוק התכנון והבניה.  
 הגגות יהיו משופעים ו/או שטוחים.  
 גגות משופעים: שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>יבטחו פתרונות ניקוז הגג והם יופנה כלפי תאי השטח בו יבנה המבנה.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> פיצול מגרש מגורים מנחלה</p> <p>א. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 350 מ"ר כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיו בגודל מקסימאלי כאמור.</p> <p>ב. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.</p> <p>ג. 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.</li> <li>2. תאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</li> </ol> <p>תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>4. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.</li> <li>5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה.</li> <li>6. הוראות בינוי ( גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".</li> <li>7. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</li> <li>8. 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 , 5 מ' לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט.</li> <li>9. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות תנועה והחנייה ופתרונות הניקוז והביוב. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</li> </ol>
ד	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנים חקלאיים.</li> <li>2. המבנים יבנו בהתאם להנחות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</li> <li>3. ניקוז גגות המבנים יהיה בתחום המגרש בלבד ויופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים.</li> </ol>

4.2	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>
	<p>4. המבנים החקלאיים יוקמו בתחום קווי הבניין וככל הניתן בחלק האחורי של תא השטח.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>מבנים קיימים אשר נבנו כדין, 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.</p>
4.3	<p><b>מתקנים הנדסיים</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>יותר להקים מבני מתקנים הנדסיים ציבוריים עבור תשתיות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, חדרי טרפו, תחנות שאיבה וכו' פירוט המבנים הקיימים בתא השטח למתקנים הנדסיים :</p> <p>א. תאי שטח מס' 401, 405 מתקן קידוח מים.          ב. תא שטח מס' 282 תחנת שאיבה ראשית לביוב.          ג. תא שטח מס' 281 תחנת שאיבה משנית לביוב.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מצללות, שביל גישה, תאורה, ותשתיות עליות ותת קרקעיות.          2. בניית המבנה תיעשה במקביל לפיתוח הכללי של האזור ותשולב בו. היתר הבניה ימחיש את שילוב המבנה בסביבתו, ובכלל זה: חומרי גימור, התחברות לקירות הפיתוח וכד' בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>היתר בנייה יינתן בכפוף לאבטחת גידור בטיחותי המשתלב מבחינה חזותית ונופית עם הסביבה, באישור הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>שימור נופי</b>          בתא שטח 401 קיים מתחם נופי לשימור.          הנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.2 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.12 שימור.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b>          בתא שטח 401, קיים מבנה לשימור.          הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.2 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.13 שימור.</p>
ה	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק אתר קידוח</b>          מתקנים הנדסיים לקידוח מים :          1. מתקן קידוח א' כמצויין בתשריט בת"ש 405</p>



4.3	מתקנים הנדסיים
	<p>2. מתקן קידוח ב' כמצויין בתשריט בת"ש 401</p> <p>בתחום מגבלות הבנייה (רדיוסי מגן א'+ב'+ג) של מתקנים אלו יחולו תקנות משרד הבריאות לעניין זה ובאחריות מפעיל הקידוח לעמוד בהן ולהבטיח שמירה על איכות הקידוחים.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. בתחום זה קיימים רדיוסי מגן מקידוחי מי השתיה המסומנים בתשריט התכנית בסימבול ובתאי שטח מספר 405 ו-401.</p> <p>2. קווי ביוב קיימים ועתידיים ברדיוסי המגן נדרשים לעמוד בדרישות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הידרולוגית.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות.          ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה ציבורית.          ג. מבנים לצרכי דת.          ד. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה.          ה. צרכנייה.          ו. מבני קיימים, לרבות שיקומם והרחבתם, הן לצורכי הפעילות המשקית והן לצורכי חינוך, תרבות וטיפוח מורשת.          ז. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.          ח. מתקנים הנדסיים ותשתיות.          ט. דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.          י. מסחר.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. הנחיות עבור מוסדות חינוך :          א. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת. לא יעברו קווי מים וביוב בשטחי וחצרות הגן.          2. הנחיות בנושא בריכה ציבורית :          תותר בריכת שחייה לשימוש ציבורי בלבד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מז"ח או יבוצע מרווח אוויר. ובריקון הבריכה יסולקו המים באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, ודרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.          3. יישמר מרחק בין פעילות רגישה (עסקי מזון) לבין פעילות מזהמת על פי הנחיות משרד הבריאות.          4. המסחר הנלווה יותר כחלק מהמבנה/בינוי לצרכי ציבור בלבד וישתלב בו. זכויות הבנייה לשימוש זה יקבעו בהיקף עד 150 מ"ר עיקרי ושירות לבית קפה ומסעדה, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b>          בתאי שטח 400 ו-405, קיימים מבנים לשימור ומתחם נופי לשימור.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.4
<p>הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.2 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.12 שימור.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</b>            בתחום מגבלות הבנייה (רדיוסי מגן א'+ב'+ג) של מתקני קידוח מים יחולו תקנות משרד הבריאות לעניין זה ובאחריות מפעיל הקידוח לעמוד בהן ולהבטיח שמירה על איכות הקידוחים.</p>	ג
קרקע חקלאית	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. תאי שטח אלו (חלקות א') הנם ברצף לחלק המיועד למגורים בחלקות א' בנחלות ("מגורים בישוב כפרי") ומהווים את החלק החקלאי בחלקות א' של הנחלה החקלאית.            בחלקות אלו יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיבוד חקלאי.</li> <li>2. מבנים חקלאים והתשתיות המשרתות אותם.</li> <li>3. מבני שירות לחקלאות.</li> <li>4. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</li> </ol> <p>ב. לא תותר בניה וחניה למעט עיבוד חקלאי מקווי הבניין של דרך מס' 7 כמסומן בתשריט.</p>	
הוראות	4.5.2
<p><b>בינוי</b></p> <p>א. יותרו עבודות חקלאיות, הקמת בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק.            ב. הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.            ג. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס' 5.            ד. מבנים קיימים אשר נבנו כדין, 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.            ה. הנחיות להקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים בתחום חלקה א' של הנחלה ובתנאי שהוכח לכי לא ניתן להקימם בתחום חלקת המגורים. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.</li> <li>2. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</li> <li>3. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.</li> <li>4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה.</li> <li>5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז.</li> <li>6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</li> <li>7. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות, הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום</li> </ol>	א

<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p>תנאים סביבתיים הולמים ומיגון נדרש. 8. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p>	
<p><b>שימור</b> סימון מהתשריט : <b>שימור נופי</b> בתאי שטח 688, 689, 694 קיימים מתחמים נופיים לשימור. הנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.2 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.12 שימור.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> 1. בתאי שטח מס' B43, B45, B42C, B44B, B45 681, 683-685, B43 שטח החופף לתחום מגבלות הבנייה שנקבע בתת"ל 4/3 10. 2. בשטח זה יותרו שימושים בהתאם לקבוע בתת"ל 4/3 10. 3. תנאי להיתר בנייה ולפיו בתחום ההנחיות המיוחדות, מתן ההיתר יותנה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b> א. גינות, חורשות, מצללות ומתקני משחק ב. מקלטים ציבוריים ג. יותר מעבר תשתיות בלבד ד. דרכים ושבילים</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b> יאסר שימוש במינים פולשים בהתבסס על "רשימת צמחי הנוי הזרים שלא רצויים בישראל" המתעדכנת מעת לעת באתר המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>שימור</b> סימון מהתשריט : <b>שימור נופי</b> בתאי שטח 675, 676, קיימים מתחמים נופיים לשימור. הנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.2 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.12 שימור.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>נחל/תעלת נחל</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>יותר פיתוח השטח למעבר תעלות ניקוז במושב, הנחת קווי תשתית, כגון: צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת. בנוסף תותר הקמת שבילים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. א. עבודות ניקוז ותיעול, השהיית מי נגר וחלחולם. ב. טיפול נופי, טיפוח, שיקום ושימור המצב הטבעי של הנחל והשטח הפתוח לאורכו, כולל גינון</p>	

4.7	נחל/תעלת נחל
	<p>ונטיעות, נטיעת צמחיית נחלים לאורך הגדות, פעילות לייצוב מדרונות והסדרת גלישות קרקע, עבודות הרחבה והעמקה של הערוץ, מסלעות ודומה.</p> <p>ג. שבילי מטיילים, שבילי אופניים, ספסלים ופינות ישיבה, דרכי שירות, גשרים, סככות צל, מצללות, מתקני משחקים, רחבות מרוצפות, מתקנים למי שתיה, גינות ונטיעות - לרווחת הציבור.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. שילוט הכוונה והסבר.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז.</li> <li>2. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל לצרכי הסדרת ניקוז, שימור קרקע, פיתוח לפנאי ונופש ומשיקולים נופיים.</li> <li>3. ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון.</li> <li>4. עבודות תחזוקה לאורך הנחל ישמרו ככל הניתן על הצומח הטבעי בנחל ובגדותיו.</li> <li>5. במקרה הצורך, יותרו נטיעות של מינים מקומיים ו/או מיני תרבות המתאימים לאזור וחסכוניים במים.</li> <li>6. ניתן יהיה להסיר או לטפל בצמחייה פולשנית.</li> <li>7. יובטח ניקוז שוטף, ייצוב ועיצוב הגדות, ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים.</li> <li>8. כל העבודות בשטח יעוד הקרקע יתואמו עם רשות הניקוז.</li> <li>9. יתאפשר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך תוואי הנחל, לפחות בגדה אחת.</li> <li>10. תותר הקמת מתקנים הנדסיים חדשים החיוניים, בכפוף להכנת נספח נופי-סביבתי לתכנית המתקן.</li> <li>11. הבינוי החקלאי יהיה רחוק ככל הניתן מציר הנחל עבור נחלות הנמצאות בתחום ההשפעה כמסומן בתשריט מצב מוצע.</li> </ol>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר כלי רכב, הולכי רגל מסלולי אופניים, כבישים, פיתוח וגינות, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.</p>
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>רוחב הדרך וקווי בניין, כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>שימור נופי</b></p> <p>בתאי שטח 820, קיים מתחם נופי לשימור.</p> <p>הנחיות לבניה חדשה, תוספות בניה למבנים ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או</p>



<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	היתר הריסה והנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.2 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.12 שימור.
<b>ד</b>	<b>בטחון ובטיחות</b> תותר התקנת מרכיבי ביטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.
<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ה. מרכיבי ביטחון
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה, נטיעות וריהוט גן.
<b>4.10</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר השימושים ע"פ התכנית התקפה החלה בשטח תכנית מס' ד/718 תכנית מס' 8 /03 /136 /1 תכנית מס' 8 /03 /136 /2 תכנית מס' 8 /03 /136 /4
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>שימור</b> סימון מהתשריט : <b>שימור נופי</b> בתאי שטח 999, 1001 קיימים מתחמים נופיים לשימור. הנחיות למתחמים נופיים לשימור יהיו כמפורט בפרק 6.2 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.13 שימור:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5	3	3	(2) 715	(1) 60	(1) 120	(1) 60	(1) 475	3000	ראה הערה ה' בטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	(5) 8.5	2	2	483			(6) 4	(6) 10.9	(5) 2464		271A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	(8) 1	(8) 2	(8) 8.5	2	(8) 15.8	(8) 514	(8) 50		(8) 70	(8) 394	(8) 2550		272A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	(9) 1	(9) 2	(9) 8.5	2	(9) 15.8	(9) 514	(9) 50		(9) 70	(9) 394	(9) 3202		270A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	9	1		(10) 76	(10) 13		(10) 13	(10) 50	380		270C	מגורים א'	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)		2	9	1		) 232.4 (11)			(11) 50	) 182.4 (11)	536		271C	מגורים א'	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)		2	9	1		225			(12) 65	(12) 160	450		272C	מגורים א'	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)		2							10%	80%			,402 ,400 404 ,403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(7)	(7)		2	9.5			(14) 500				(13) 500		400	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(7)	(7)	(7)	(7)	1	1	3			(15) 200			(15) 200			,402 ,400 403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	0	1	3			(17) 90				(16) 90	3000	ראה הערה ה' בטבלה	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	0	1	3			(17) 90				(16) 90		ראה הערה ו' בטבלה	מגורים	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(4)	(4)	0	1	(19)			80%				(18) 80		ראה הערה ו' בטבלה	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמו	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר					
(7)	(7)	(7)	(7)	1	1	3		60	15	60	15			676	מבנים ומוסדות ציבור	שטח פרטי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**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. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
- ב. ניתן לנייד בהיתר בניה שטחים עיקריים ושירות מתחת או מעל הכניסה הקובעת מבלי לשנות את סה"כ שטחי שירות והשטחים העיקריים במבנה.
- ג. מגורים בישוב כפרי- בנוסף לזכויות המפורטות יותר הקמת מבנים חקלאים בשטח כולל שלא יעלה על 20% מגודל תא השטח.
- ד. קו בניין אפס: יותר עבור ייעוד מגורים בישוב כפרי- במידה והקו האחורי של מגורים בישוב כפרי גובל בקרקע חקלאית של חלקה א' בלבד, תותר בניה בקו בניין 0.00 בגבול זה. קרקע חקלאית - במידה וקו הבניין הקדמי בקרקע חקלאית של חלקה א' בלבד גובל במגורים בישוב כפרי, תותר בניה בקו בניין 0.00 בגבול זה.
- ה. ראה נספח תאי שטח
- ו. ראה נספח תאי שטח
- ז. מגורים ביישוב כפרי: לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיוור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיוור האחרות. עבור יחידת הדיוור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.

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

- (1) ניתן לנייד בהיתר בניה שטחים עיקריים ושירות מתחת או מעל הכניסה הקובעת מבלי לשנות את סה"כ שטחי השרות והשטחים העיקריים במבנה. שטחי השירות יכללו: ממ"ד, חניה מקורה, ומחסן.
- (2) לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיוור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיוור האחרות. עבור יחידת הדיוור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר (ניתן לשנות שטח זה בתיאום עם הישוב) אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות כל אחת.
- (3) בנוסף לכך תותר הקמת יחידות הורים צמוד דופן לבית המגורים הראשי, שטח היחידה ייגזר משטח עיקרי המותר בזכויות בניה ולא יעלה על 55 מ"ר.
- (4) כמצוין בתשריט.
- (5) לפי תוכנית 8 / 03 / 136 / 8.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תוכנית 8 / 03 / 136 / 8.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) לפי תכנית מס' 616-0609081.
- (9) לפי תכנית 8 / 03 / 136 / 7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תכנית 8 /03 /136 /7.

(11) לפי תכנית 8 /03 /136 /10.

(12) לפי תכנית 616-0609081.

(13) יותר בית קפה/מסעדה בשטח עיקרי עד 150 מ"ר כחלק או כתוספת למבנה קיים.

(14) תותר הקמת צרכניה בשטח כולל עד 400 מ"ר.

(15) מקלט ציבורי.

(16) לא יותר ניווד זכויות בין השימושים המותרים ביעוד, כל שימוש אחר בזכויות יהווה סטייה ניכרת.

(17) לצורך מגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.

(18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: , הערה: א. למבנים קשיחים - 50% ב. למבנים לגידולים צמחיים-חממות ובתי רשת - 70% ג. שה"כ בינוי לא יותר מ- 80% ד. מבנים לעובדים זמניים בצמידות

דופן לחלקת המגורים - 90 מ"ר..

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת תכנית פיתוח אשר תכלול העמדת המבנים, חתכים וחזיתות, חומרי בנייה, גדרות, מיקום חניות ומחסנים ודרכי גישה.
3. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
4. תנאי לתחילת ביצוע עבודות בתאי שטח בהם קיימים מבנים המסומנים להריסה, יהיה הריסת המבנים בפועל.
5. הוצאת היתר בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
6. תנאי בהיתר הבניה עבור יחידות הדיור התוספתיות בתכנית זו יהיה בחינת הצורך בשדרוג תחנות השאיבה לביוב בישוב בתיאום עם משרד הבריאות.
7. תנאים למתן היתר לאיסוף גזם ופסולת חקלאית: תיאום עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.
8. תנאים למתן היתר להקמת מבנה חקלאי: התייחסות משרד החקלאות, אישור רשות הכבאות, אישור פיקוד העורף לתוספת מרחב מוגן או אישור פיקוד העורף שהמבנה פטור מהקמת מרחב מוגן, במידת הצורך רשאית הוועדה לקבוע תנאים נוספים כגון אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, משרד הבריאות וכדומה.
9. 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 תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא עדין והבטחת תנאים הוגנים) או כל תקנה וחקיקה רלוונטית אחרת בנושא, אשר יסופקו להם על ידי בעל הנחלה (מבקש ההיתר) על פי כל דין.
  - ג. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת אישור משרד הבריאות לפתרונות מים וביוב.
  - ד. קבלת אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות.
  - ה. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
  - ו. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
  - ז. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת היתר העסקת העובדים הזמניים בחקלאות.
- תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות המפורטות בסעיף ו' לעיל.
10. תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
11. ביצוע תוספת יחידות הדיור ייערך בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית והמענה לצרכי ציבור.

6.2

## תנאים בהליך הרישוי

## סימון בתשריט: בלוק מבנה לשימור

- א. במבנים שנקבעו לשימור או הנכללים בתחום מתחם לשימור יהיה בהתאם לסעיף 6.13 שימור.
- ב. במבנים שסומנו לשימור בתא שטח 400 שבייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד.

<p><b>6.2 תנאים בהליך הרישוי</b> <b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ג. תנאי למתן תעודת גמר בתא שטח הכולל אתר או מבנה לשימור יהיה אישור בעל הסמכות לעניין זה ברשות המקומית, על השלמת עבודות השימור במלואן בהתאם לתיק התיעוד ולהנחיות.</p>	
<p><b>6.3 מבנים קיימים</b></p> <p>1. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו. מבנים קיימים אשר נבנו כדן, 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) " 37547/0 נוה-מבטח" י"פ : 5624 עמ" 1475 מיום : 06/02/2007 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה,) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>1. הוראות בניוי ופיתוח : לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. טבלת מרחקים מקווי חשמל : מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים</p>	<p><b>6.5</b></p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

6.5	חשמל	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 34</p>	<p>בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.          מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליונים ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז דרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.</p> <p>בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ייתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.</p> <p>3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.6	תשתיות	
	<p>1. ניקוז וניהול נגר:</p> <p>א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח רקע לתכנון מערכת הניקוז ולתכניות הפיתוח הנופיים בתכניות מפורטות.</p> <p>ב. בכל פיתוח ובניה עתידית יש לשמר ככל הניתן את כושר ההולכה ותפקודן של תעלות הניקוז הקיימות העוברות בסמוך ובתוך שטחי הנחלות.</p> <p>ג. ניקוז הגגות הבתים והמבנים יתבצע באמצעות צינורות מי גשם (צמ"ג) שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים ירוקים או בתעלת ניקוז קצרה בשביל הבטון עד לשטח המגוון.</p> <p>ד. ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניתן באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים ירוקים לצורך השהייה וניצול מקומי.</p> <p>ה. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>3. תשתיות מים:</p> <p>א. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>ב. תבוצע הפרדה בין מערכת מים לשתייה לבין מערכת מים לצרכים אחרים כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו', ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ג. קולחים: יש לשמור על מרחק בין שטח חקלאי המושקה בקולחים לבין שימושים רגישים על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.</p>	

<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>4. תשתיות ביוב: א. יש לשמור על מרחק של מינימום 50 מ' מתחנת שאיבה על פי הנחיות משרד הבריאות. ב. פתרון הקצה של מושב נווה מבטח הוא מת"ש תימורים.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 1. עצים לשימור: לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בניה. 2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	
<p><b>ביוב וניקוז</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. למט"ש האזורי יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים. 2. ניקוז וניהול נגר א. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשיגה והחדרת נגר, והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז ולתכניות הפיתוח הנופי בתכניות מפורטות. ב. בכל פיתוח ובניה עתידית יש לשמר את כושר ההולכה ותפקודן של תעלות הניקוז הקיימות העוברות בסמוך ובתוך שטחי הנחלות. ג. ניקוז הגגות הבתים והמבנים יתבצע באמצעות צינורות מי גשם (צמ"ג) שיופנו במידת האפשר ישירות לשטחים ירוקים או בתעלת ניקוז קצרה בשביל הבטון עד לשטח המגוון. ד. ניהול הנגר העילי יבוצע ככל הניתן באמצעות הולכת עודפי נגר אל שטחים ירוקים לצורך השהייה וניצול מקומי ה. השטחים המגוננים בשצ"פים ובגינות פרטיות יבוצעו בצורה מונמכת במידת האפשר בכדי לקלוט את הנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה. ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. 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. ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמו 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 8 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית, לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>שימור</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים וכן האתרים והמתחמים הנופיים הבאים:</p> <p>מבנה [01] שם מבנה : מגדל המים תא שטח 401 דרגת שימור א</p> <p>מבנה [02] שם מבנה : מועדון נוער תא שטח 400 דרגת שימור ב</p> <p>מבנה [03] שם מבנה : בית הכנסת תא שטח 400 דרגת שימור ב</p> <p>מבנה [04] שם מבנה : בית העם תא שטח 400 דרגת שימור ב</p> <p>תא שטח 400 מהווה מתחם לשימור.</p> <p>תאי שטח 676-675, 688, 689, 694, 400, 402, 999, 1001 מהווים מתחם לשימור נופי.</p> <p>2. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור והאתרים והמתחמים הנופיים לשימור המופיעים לעיל ושומנו בהתאמה בתשריט מצב מוצע הם לשימור ולא תותר הריסתם. המבנים המקוריים ומבני המשק הרשומים לעיל מסומנים בתשריט נספח השימור. בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה וכתנאי למתן היתר בנייה, תיעשה בדיקה לגבי מבנים אלה והם ישולבו, ככל הניתן, בפיתוח ובבינוי המוצעים.</p> <p>3. דרגות השימור:</p> <p>בתכנית זו סווגו האתרים, המבנים והרכיבים לשימור ל-2 דרגות שימור.</p> <p>דרגת שימור א': מבנה בעל ערך שימורי גבוה- המלצה לשימור</p> <p>דרגת שימור ב': מבנה בעל ערך שימורי בינוני- המלצה לשימור עם אפשרות לתוספות בניה</p> <p>4. במתחמים הנופיים לשימור הרשומים לעיל לא תותר כריתה או עקירה של עצים בוגרים. על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור יחולו כל ההוראות לעניין עצים בוגרים לשימור עפ"י סעיף 6.7 להוראות התכנית.</p> <p>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.</p> <p>5. שימור:</p> <p>א. תנאי לבקשת היתר בניה ולעבודות בתחום האתר או המבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד.</p> <p>ב. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו.</p> <p>ג. תנאי לבקשת היתר בניה במתחם לשימור / במתחם נופי לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד</p>	

6.12	שימור
	<p>ותכנית בינוי מפורטת בקני"מ 1:100 ובה פירוט רכיבי המתחם הבנויים והנופיים, פיתוח המתחם והשתלבות תוספות הבניה המוצעות או הבניה החדשה במתחם לשימור.</p> <p>סוג התייעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ממונה השימור מטעם מהנדס המועצה או ועדת השימור המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר באתר, מבנה ומתחם נופי לשימור יהיה אישור מסמכי התייעוד 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 תנאי לדיון בבקשה להיתר.</p> <p>ה. היתר הבניה יכלול פירוט של תוספות הבנייה המוצעות, חומרי הגמר, מיקום תשתיות ומערכות ופיתוח השטח סביב האתר והמבנה לשימור. כל אלה באופן בו לא ייפגעו ערכי האתר והמבנה ולא תיפגע שלמותו. ההיתר יתואם עם יחידת השימור או ממונה שימור מטעם מהנדס המועצה.</p> <p>ו. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>ז. תיאסר התקנת מתקנים טכניים וצנרות ע"ג חזיתות המבנים בשטח המתחם והם יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הוויזואלית של המתחם הנופי או באתר לשימור. מתקנים ע"ג גגות המבנים יוסתרו מהשטח הפתוח.</p>



6.13	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	<p>השימוש לקידוח המים כמסומן בתשריט.</p> <p>בתחום הנחיות מיוחדות נוספות ובתחום מגבלות הבנייה (רדיוסי מגן א'+ב'+ג) של מתקני קידוח מים יחולו תקנות משרד הבריאות לעניין זה ובאחריות מפעיל הקידוח לעמוד בהן ולהבטיח שמירה על איכות הקידוחים.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים מאישורה.



**נווה מבטח**



**נספח טבלת תאי שטח ושטחים**

תאי שטח	יעוד
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 60A, 62A, 270A, 271A, 272A	מגורים בישוב כפרי
,B17 ,B16 ,B14 ,B13 ,B12 ,B11 ,B10 ,B8 ,B7 ,B6 ,B5 ,B4 ,B3 ,B2 ,B1 ,B30 ,B29 ,B28 ,B27 ,B26 ,B25 ,B24 ,B23 ,B22 ,B21 ,B20 ,B19 ,B18 ,B43 ,B42 ,B41 ,B40 ,B39 ,B38 ,B37 ,B36 ,B35 ,B34 ,B33 ,B32 ,B31 ,B55 ,B54 ,B53 ,B52 ,B51 ,B50 ,B49 ,B48 ,B47 ,B46 ,B45 ,C44 ,C43 ,B272 ,B271 ,B270 ,B62 ,B60 ,B57 ,B56	קרקע חקלאית

