

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/04/2024

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

03/06/2024

תכנית מס' 616-0894105

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מושב ניר בנים תוספת יח"ד שלישית והרחבה קהילתית.

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005090790/310>

## דברי הסבר לתכנית

מושב ניר בנים, בתחום מועצה אזורית באר טוביה, הוקם בשנת 1955 ומאכלס כיום כ-200 משפחות. מטרת תכנית זו הינה תוספת יחידות דיור למושב.

התכנית חלה על כל השטח הבנוי במושב ועל שטחים חקלאיים צמודים בתחום המשבצת החקלאית של היישוב. התכנית מציעה הסדרת זכויות בנייה ליחיד שלישית בנחלות, אפשרות לפיצול יחיד באזור המגורים בנחלה, ביטול נחלות חקלאיות לטובת הוספת מגרשי מגורים, דרכים ושטחים פתוחים וכן פיצול של מגרשים בייעוד "משק עזר" למגרשי מגורים.

במצב מאושר:

במושב קיימות 60 נחלות.

59 נחלות עם 2 יחידות דיור = 118 יחיד

2 נחלות שפוצל מהם יחידה ונותרו עם יחידות דיור אחת 2 יחיד

15 משקי עזר עם יחיד אחת 15 יחיד

96 מגרשי מגורים למשתכנים (כולל מגרשי מגורים שפוצלו מנחלות) = 96 יחיד

=====

סה"כ 231 יחיד, טבלה מפורטת של מצאי יחידות הדיור המאושרות נמצאת בצרופות לתכנית זו.

בתכנית המוצעת: תוספת של 61 מגורים א' כלומר מגיעים לכדי 292 יחיד שנספרות במניין יחידות הדיור בעוד שהתמא מאפשרת 300.

בנוסף לכך מתוכננת תוספת 60 יחיד כיחידה שלישית בנחלה שלא נספרת במניין יחידות הדיור לפי לוח 2 לתמא 35.

לאחר אישורה של תכנית זו תתאפשר ביישוב הקמתן של 352 יחיד ועוד 60 יחיד קטנות (יחידות הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב ניר בנים תוספת יח"ד שלישית והרחבה קהילתית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 616-0894105

שטח התכנית 1.2  
1,184.540 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |           |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | באר טוביה |
| קואורדינאטה X    | 176791    |
| קואורדינאטה Y    | 620050    |

### 1.5.2 תיאור מקום

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

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: ניר בנים

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 |
|----------|----------|---------------|--|-------------------|
| 2933     | לא מוסדר | חלק           | 2-5, 8-13, 19-21, 24, 33, 35-37, 40, 44-67, 80, 86-93  |                   |
| 2934     | לא מוסדר | חלק           | 4-5, 8-10, 14-18, 20-23, 28-36, 44-46, 49, 51-91, 93-102, 108-110, 112, 119-120, 122-129, 132-133, 138, 141-144, 146-181 | 2, 47-48, 145     |
| 2936     | לא מוסדר | חלק           | 2-3, 6-10, 12-13, 17, 25-28  |                   |
| 2935     | מוסדר    | חלק           |  | 3-4               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח               | מספר תוכנית    |
|--------------------------------|----------------|
| 408, 128, 410, 424, 424א, 424ב | 10 /111 /03 /8 |
| 300                            | 11 /111 /03 /8 |
| 45א, 45A                       | 12 /111 /03 /8 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

| מספר מגרש/תא שטח                            | מספר תוכנית    |
|---|----------------|
| 69,504 - 500,406 - 402,142,1051 - 1050,1000 | 13 /111 /03 /8 |
| 472 - 452,2003 - 2000,1005 - 1000           | 14 /111 /03 /8 |
| א51   | 17 /111 /03 /8 |
| 2 - 1                                       | 19 /111 /03 /8 |
| 1   | 20 /111 /03 /8 |
| 95,35                                       | 4 /111 /03 /8  |
| 7 - 6,48,471 - 439,435 - 401,38,29,26,24,16 | 8 /111 /03 /8  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

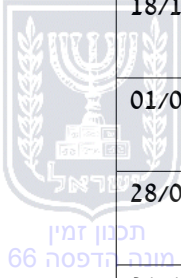
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת        | סוג יחס   | הערה ליחס  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|--------------------------|-----------|--|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| <u>1 / תמא</u>           | כפיפות    | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 1.<br>הוראות תכנית תמא / 1 תחולנה על תכנית זו.           | 8688               | 3740                    | מים | 12/02/2020 |
| <u>35 / תמא</u>          | כפיפות    | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא / 35.<br>הוראות תכנית תמא / 35 תחולנה על תכנית זו.         | 5474               | 1030                    |     | 27/12/2005 |
| <u>14 / 4 / תממ</u>      | כפיפות    | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ / 4 / 14.<br>הוראות תכנית תממ / 4 / 14 תחולנה על תכנית זו. | 4845               |                         |     | 23/01/2000 |
| <u>101 / 02 / 1</u>      | ללא שינוי |  | 5691               | 3536                    |     | 12/07/2007 |
| <u>616-0212993</u>       | כפיפות    | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616-0212993.<br>הוראות תכנית 616-0212993 תחולנה על תכנית זו.   | 8658               | 3370                    |     | 27/01/2020 |
| <u>11 / 111 / 03 / 8</u> | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 11 / 111 / 03 / 8.  | 4471               | 1083                    |     | 26/12/1996 |
| <u>111 / 03 / 8</u>      | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 111/03/8 בתחום התכנית בלבד.   | 1879               | 589                     |     | 30/11/1972 |
| <u>10 / 111 / 03 / 8</u> | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 10 / 111 / 03 / 8.  | 4436               | 4548                    |     | 15/08/1996 |
| <u>12 / 111 / 03 / 8</u> | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 12 / 111 / 03 / 8.  | 4661               | 4476                    |     | 09/07/1998 |
| <u>13 / 111 / 03 / 8</u> | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 13 / 111 / 03 / 8.  | 4812               | 689                     |     | 19/10/1999 |
| <u>14 / 111 / 03 / 8</u> | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 14 / 111 / 03 / 8.  | 4925               | 22                      |     | 05/10/2000 |
| <u>17 / 111 / 03 / 8</u> | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 17 / 111 / 03 / 8.  | 5189               | 2565                    |     | 27/05/2003 |
| <u>19 / 111 / 03 / 8</u> | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 19 / 111 / 03 / 8.  | 6491               | 735                     |     | 01/11/2012 |
| <u>2 / 111 / 03 / 8</u>  | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 2 / 111 / 03 / 8.   | 2511               | 888                     |     | 01/02/1979 |
| <u>20 / 111 / 03 / 8</u> | החלפה     | תכנית זו מחליפה את תכנית 20 / 111 / 03 / 8.  | 6669               | 540                     |     | 07/10/2013 |

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת    |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|-------------------------|
| 18/11/1982 |     | 268                           | 2866                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>4 / 111 / 03 / 8 .  | החלפה   | <u>4 / 111 / 03 / 8</u> |
| 01/05/1987 |     | 1550                          | 3447                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>6 / 111 / 03 / 8 .  | החלפה   | <u>6 / 111 / 03 / 8</u> |
| 28/01/1988 |     | 725                           | 3523                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>7 / 111 / 03 / 8 .  | החלפה   | <u>7 / 111 / 03 / 8</u> |
| 31/12/1992 |     | 859                           | 4070                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>8 / 111 / 03 / 8 .  | החלפה   | <u>8 / 111 / 03 / 8</u> |
| 20/03/1997 |     | 2775                          | 4505                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>9 / 111 / 03 / 8 .  | החלפה   | <u>9 / 111 / 03 / 8</u> |
| 07/01/2003 |     |                               | 5145                     | תכנית זו מחליפה את תכנית<br>8 / מק / 2066 .   | החלפה   | <u>2066 / מק / 8</u>    |
| 09/07/2023 |     | 7757                          | 11475                    | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית - 616<br>0770735 . הוראות תכנית<br>616-0770735 תחולנה על<br>תכנית זו . | כפיפות  | <u>616-0770735</u>      |

**הערה לטבלה:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית 111/03/8 שאינה מופיעה במערכת.  
התכנית כפופה לתכנית 8/מק/2069 שאינה מופיעה במערכת.



**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 |          |                   |             | אבי חינקיס   |                   |  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע                        | מחייב | 1: 1250  |                   |             | אבי חינקיס   |                   | תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2        | לא                  |
| תשריט מצב מוצע                        | מחייב | 1: 2500  | 3                 |             | אבי חינקיס   |                   | תשריט מצב מוצע 3                           | לא                  |
| טבלאות הקצאה                          | מחייב |          | 1                 | 07/09/2023  | ברני גטניו   | 12: 33 18/09/2023 | טבלת הקצאות בהסכמת הבעלים                  | לא                  |
| אדריכלות                              | רקע   |          | 2                 | 20/09/2022  | אבי חינקיס   | 15: 11 20/09/2022 | נספח תכניות מאושרות ותחשיב יח"ד במצב מאושר | לא                  |
| תיעוד/סקר שימור                       | רקע   |          | 98                | 17/12/2023  | פני גולדשמיד | 16: 27 17/12/2023 | נספח מס' 1 תיק תיעוד                       | לא                  |
| בינוי                                 | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 21/12/2023  | אבי חינקיס   | 09: 08 21/12/2023 | נספח פסולת                                 | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור                   | רקע   |          | 5                 | 21/03/2019  | אבי חינקיס   | 14: 11 07/11/2022 | נספח מס' 2 פרוגרמה לצרכי ציבור             | לא                  |
| מצב מאושר                             | רקע   | 1: 2500  | 1                 | 17/04/2024  | אבי חינקיס   | 17: 23 17/04/2024 | תשריט מצב מאושר                            | לא                  |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | רקע   |          | 10                | 24/05/2023  | רן ברזיק     | 13: 57 18/06/2023 | נספח מס' 3 פרשה טכנית                      | לא                  |
| ניקוז                                 | רקע   |          | 13                | 21/09/2023  | רן ברזיק     | 13: 13 21/09/2023 | נספח מס' 4 נספח ניקוז                      | לא                  |
| ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה | רקע   | 1: 2000  |                   | 20/12/2023  | רן ברזיק     | 14: 42 20/12/2023 | נספח מס' 5 אספקת מים וסידורי תברואה        | לא                  |
| ניקוז                                 | רקע   | 1: 2000  | 1                 | 20/12/2023  | רן ברזיק     | 14: 39 20/12/2023 | נספח מס' 6 תשריט ניקוז                     | לא                  |
| סביבה ונוף                            | רקע   |          | 26                | 18/03/2021  | שבתאי גונן   | 09: 11 22/03/2021 | נספח מס' 7 חוברת סקר עצים                  | לא                  |
| סביבה ונוף                            | רקע   | 1: 1000  | 1                 | 17/12/2023  | שבתאי גונן   | 17: 17 18/12/2023 | נספח מס' 8 סקר עצים תשריט                  | לא                  |
| תנועה                                 | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 19/12/2023  | אירית יוגב   | 11: 17 20/12/2023 | נספח מס' 10 נספח תנועה                     | 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/<br>תואר    | סוג         | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                            |
|-------------------|-------------|-------------------|---------------|--------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|----------------------------------|
| בעל זכות<br>חתימה | אחר         | דניאל סטרשנוב (1) |               |                          | ניר בנים      |      |     | 08-8580040 | 08-8580040 | shaporet@g<br>mail.com           |
| בעל זכות<br>חתימה | אחר         | ישעיהו פורת (1)   |               |                          | ניר בנים      |      |     | 08-8580040 | 08-8580040 | shaporet@g<br>mail.com           |
|                   | ועדה מקומית | ועדה מקומית (2)   |               | ועדה מקומית<br>באר טוביה | קרית<br>מלאכי |      |     | 08-8509800 | 08-8583677 | hagaik@bee<br>r-<br>tuvia.org.il |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מושב ניר בנים.

(2) כתובת: אזור תעשייה קריית מלאכי, דואר קריית מלאכי..

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                       |
|-----------------|-------------|--------------|---------------|------------|-----------------|----------|-----|------------|-----|-----------------------------|
| אדריכל          | עורך ראשי   | אבי חינקיס   | 13342         | אבי חינקיס | רעננה           | ע. הלל   | 14  | 09-7414391 |     | hinkis@netvi<br>sion.net.il |
| מהנדס<br>תשתיות | יועץ תשתיות | רן ברזיק     | 102599        |            | תל אביב-<br>יפו | עמינדב   | 23  | 03-5622254 |     | ran@berejik.<br>co.il       |
| אדריכל<br>שימור | אדריכל      | פני גולדשמיד | 32836         |            | הרצליה          | תור הזהב | 2   | 09-9555381 |     | ftg545@gmai<br>l.com        |
|                 | יועץ נופי   | שבתאי גונן   |               |            | כוכב יאיר (1)   |          |     |            |     | gonen@trees.<br>co.il       |

| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                 |
|-----------------|-------------|------------|---------------|----------|---------|----------|-----|------------|-----|-----------------------|
| מודד            | מודד        | ברני גטניו | 570           |          | בני ברק | בר כוכבא | 25  | 03-7531001 |     | berni@datam<br>ap.com |
| מהנדסת<br>תנועה | יועץ תחבורה | אירית יוגב | 74172         |          | לוד     | המלאכה   | 2   | 08-9188788 |     | irit@yogeven<br>g.com |

(1) כתובת : ת.ד. 926.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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 יחידה שלישית בנחלות והרחבה קהילתית בשני מוקדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

1. תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות + תוספת יחידות דיור קטנות.

2. תוספת מגרשים בייעוד מגורים א'.

3. שינוי ייעוד :

א. מקרקע חקלאית לייעוד מגורים א', לשטח ציבורי פתוח ולדרך מוצעת.

ב שינוי ייעוד משטח לצרכי ציבור לייעוד מגורים א', לדרך מוצעת, לדרך משולבת ולשצ"פ.

4. איחוד וחלוקה בהסכמה

5. קביעת אתרים לשימור.

6. קביעת הוראות והנחיות לפיצול מגרש מגורים מחלקת מגורים בנחלה.

7. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה, לרבות : שטחים, גבהים, מספר קומות, תכסית וקווי בניין.

8. קביעת תנאים בהליך רישוי.

9. סך יחידות הדיור המאושרות בישוב הינו 230 יח"ד. תכנית זו מציעה תוספת של 122 יח"ד. על פי לוח 2 לתמ"א

35 סך יחידות הדיור המותרות בישוב הינו 300 יח"ד. לאחר אישורה של תכנית זו יתאפשרו בישוב הקמתן של 62

יח"ד נוספות ו 60 יח"ד בנחלות אשר אינן נספרות ביחס לקבוע בלוח 2 כאמור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                        | תאי שטח  |
|-----------------------------|--|
| מגורים א'                   | 85,560 - 501,355 - 351,289 - 201,1085,1050,1021                      |
| מגורים בישוב כפרי           | 1,10,1014,1025,1035,1057,11,19,20,2,29,30,3,39,40,4,49,5,59,6,60,7,9 |
| מתקנים הנדסיים              | 800  |
| מבנים ומוסדות ציבור         | 96 - 90  |
| קרקע חקלאית                 | 726,3003 - 3001,2062,2060 - 2001                                     |
| שטח ציבורי פתוח             | 713 - 707,705 - 701  |
| שטח פרטי פתוח               | 719,718,715,714  |
| דרך מאושרת                  | 415,414,412,408 - 401  |
| דרך מוצעת                   | 706,421,419,418,411,409  |
| דרך משולבת                  | 416  |
| שביל                        | 716,379 - 376  |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4064 - 4050,4018 - 4000  |

| סימון בתשריט      | יעוד                        | תאי שטח כפופים   |
|-------------------|-----------------------------|--|
| בלוק מבנה לשימור  | מבנים ומוסדות ציבור         | 93,92  |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת                  | 405  |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים בישוב כפרי           | 38   |
| הנחיות מיוחדות    | דרך מאושרת                  | 414,405 - 402  |
| הנחיות מיוחדות    | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4059,4018 - 4016,4007,4006   |
| הנחיות מיוחדות    | מגורים א'                   | 85,504 - 502,206   |
| הנחיות מיוחדות    | מגורים בישוב כפרי           | 1,10,1014,1025,1035,1057,11,19,20,2,29,30,3,39,40,4,49,5,59,6,60,7,9 |
| הנחיות מיוחדות    | קרקע חקלאית                 | 2062,2057,2035,2031,2022   |
| הנחיות מיוחדות ב  | מתקנים הנדסיים              | 800  |
| הנחיות מיוחדות ב  | קרקע חקלאית                 | 726  |
| להריסה            | דרך מאושרת                  | 408,404  |
| להריסה            | דרך מוצעת                   | 411  |
| להריסה            | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4010   |
| להריסה            | מגורים א'                   | 1,1085,212,504,505,515,520   |
| להריסה            | מגורים בישוב כפרי           | 85,522   |
| להריסה            | קרקע חקלאית                 | 1025   |
| להריסה            | קרקע חקלאית                 | 2014,2011  |
| להריסה            | שטח ציבורי פתוח             | 709,702  |
| קו מים 4" ומעלה   | דרך מאושרת                  | 404,403  |
| קו מים 4" ומעלה   | דרך מוצעת                   | 409  |
| קו מים 4" ומעלה   | קרקע חקלאית                 | 3002,2062,2060,2059  |

| סימון בתשריט           | יעוד                        | תאי שטח כפופים       |
|------------------------|-----------------------------|----------------------|
| קו מים 4" ומעלה        | שטח ציבורי פתוח             | 710,704              |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת                  | 404                  |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים א'                   | 85,1085              |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ביישוב כפרי          | 36                   |
| תחום השפעה             | דרך מאושרת                  | 402                  |
| תחום השפעה             | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 4018 - 4000          |
| תחום השפעה             | מתקנים הנדסיים              | 800                  |
| תחום השפעה             | קרקע חקלאית                 | 726,3001,2022 - 2002 |



### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  |                  |                     |
|------------|------------------|---------------------|
| אחוזים     | מ"ר              | יעוד                |
| 8.16       | 96,613           | דרך מאושרת          |
| 4.09       | 48,470           | מבנים ומוסדות ציבור |
| 5.58       | 66,097           | מגורים א'           |
| 16.29      | 192,958          | מגורים ביישוב כפרי  |
| 1.41       | 16,734           | משק עזר             |
| 2.18       | 25,852           | נחל/תעלת נחל        |
| 61.99      | 734,340          | קרקע חקלאית         |
| 0.29       | 3,480            | שטח פרטי פתוח       |
| <b>100</b> | <b>1,184,544</b> | <b>סה"כ</b>         |



| מצב מוצע     |                     |                             |
|--------------|---------------------|-----------------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב           | יעוד                        |
| 7.92         | 93,778.39           | דרך מאושרת                  |
| 1.03         | 12,221.8            | דרך מוצעת                   |
| 0.03         | 324.8               | דרך משולבת                  |
| 4.66         | 55,231.92           | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 3.02         | 35,762.63           | מבנים ומוסדות ציבור         |
| 7.47         | 88,459.55           | מגורים א'                   |
| 15.12        | 179,120.27          | מגורים ביישוב כפרי          |
| 0.11         | 1,323.59            | מתקנים הנדסיים              |
| 59.53        | 705,208.17          | קרקע חקלאית                 |
| 0.14         | 1,705.71            | שביל                        |
| 0.17         | 2,069.94            | שטח פרטי פתוח               |
| 0.79         | 9,331.48            | שטח ציבורי פתוח             |
| <b>100</b>   | <b>1,184,538.27</b> | <b>סה"כ</b>                 |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים<br>מגורים ומבנים למטרות שירות: מרחב מוגן דירתי, מחסן, חניה מקורה לרכב, מרתף ובריכת שחיה פרטית.   |
| 4.1.2 | הוראות<br>אדריכלות   |
| א     | <p>א. מגורים: תותר הקמת יחידת מגורים אחת.</p> <p>ב. חניה מקורה:</p> <p>החניה תהיה בתחום תא השטח. תותר הקמת מבנה חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0.0. גובה מקסימלי נטו 2.2 מ', למעט לרכב למוגבלי ניידות באישור הוועדה המקומית. גג החניה ינוקז לתחומי המגרש. יותר שימוש בגג קל או קשיח.</p> <p>ג. מרתף:</p> <p>המרתף לא יחרוג מקירות המבנה בקומת הקרקע ויכלול קשר בין קומת הקרקע מתוך המבנה. לא תותר כניסה נפרדת למרתף. תותר הקמת חצר אנגלית.</p> <p>ד. מחסן:</p> <p>תותר הקמת מחסן שיהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים או בקו בניין אחורי וצדדי 0. חומרי גמר המחסן יהיו כחומרי גמר מבנה המגורים. גובה המחסן יהיה עד 2.2 מ' נטו.</p> <p>ה. ממ"ד יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.</p> <p>בריכת שחיה פרטית:</p> <p>א. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד.</p> <p>ב. 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.</p> <p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> |
| ב     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתא שטח מס' 514 יינקטו הפעולות הבאות להבטחת הנראות של המבנה לשימור מס' 12</p> <p>תותר הקמת חניה ב"קו אפס" רק בצידו הדרומי של תא השטח.</p> <p>תותר הקמת מחסן ב"קו אפס" רק בחלק הדרומי של תא השטח או במחצית הדרומית של החזית האחורית.</p> <p>"תאי שטח מס', 274, 276, 277, 278, 287, 288 ממוקמים בתחום רדיוס תחנת שאיבה המיועדת לביטול.</p>   |
| ג     | <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>וויסות וניהול מי נגר:</p> <p>כל בניה תידרש להשהיית נגר בתחום המגרש לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם בנוי או לניהול נגר עפ"י הנחיית תמא 8/1 העדכני מביניהם.</p>   |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <p><b>מגורים א'</b></p>  | <p><b>4.1</b></p>   |
| <p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>  | <p><b>4.2</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות: מרחב מוגן דירתי, מחסן, חניה מקורה לרכב, מרתף.<br/>         ב. בריכת שחיה פרטית,<br/>         ג. מבני עזר חקלאיים.<br/>         ד. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות<br/>         ה. מבנים חקלאיים ומבנים לגידול בע"ח.</p>  |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.2.2</b></p> |
| <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. מגורים:<br/>         א. תותר הקמת 3 יחידות מגורים בנחלה ועוד יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר (עיקרי ושירות) שתיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה.<br/>         בתאי השטח מס' 17, 50 תותר הקמת 2 יחידות מגורים בנחלה ועוד יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מ"ר (עיקרי ושירות) שתיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה.<br/>         ב. יחידת ההורים תיבנה בצמידות לבית בעל הנחלה.<br/>         ג. כל 2 יחידות מגורים ייבנו במרחק מינימלי של 5 מ' אחת מהשניה או בצמידות אחת לשניה או אחת מעל השניה.<br/>         2. מחסן:<br/>         תותר הקמת מחסן כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו בקו בניין אחורי וצידו 0.0, ועל פי המגבלות בטבלה 5. ניקוז גג מחסן במבנה נפרד יהיה לכיוון מגרש המבקש.<br/>         3. חניה:<br/>         החניה תהיה בתחום תא השטח. תותר הקמת 2 חניות עבור כל יח"ד. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00,<br/>         4. בריכת שחיה פרטית:<br/>         א. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד.<br/>         ב. 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.<br/>         הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.<br/>         5. מבני עזר חקלאיים, מבנים חקלאיים ומבנים לגידול בעלי חיים:<br/>         מבנה עזר חקלאי יוקם, ככל הניתן, בחלק האחורי חלקת המגורים בנחלה. מבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בהם ייבנו המבנים.</p> |                     |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ב</p> <p>1. בשטח המגורים בנחלה, בו קיים סימון הנחיות מיוחדות, ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף מכסימלי של עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש גדול מ 350 מ"ר וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מ"ר. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרשים האחרים יישארו אף הם ביעוד של מגורים באזור כפרי אך יותר</p>   |                     |





תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

| 4.2   | מגורים בישוב כפרי   |
|-------|---|
|       | <p>בהם שימוש למגורים בלבד.</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 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> <p>3.1. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>3.2. תיאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.</p> <p>תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זונה הדפסה 66 ברישום המקרקעין.</p> <p>4. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל ייגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. הוראות בניוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע בייעוד "מגורים ביישוב כפרי".</p> <p>8. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>9. קווי הבניין בחלקת המגורים בנחלה ובתא השטח המפוצל יהיו 3 מטרים לכל כיוון. בהינתן מצב בו המגרש המפוצל גובל בקרקע חקלאית, קו הבניין האחורי יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>היה והמגרש המפוצל כולל בית מגורים קיים, יותאמו קווי הבניין החדשים בהתאם לבניה הקיימת. היה ותא השטח פונה לכביש, קו הבניין יהיה 5 מ' לכיוון הכביש או בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>10. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבוקש לפצל מהנחלה. לתשריט יצורף תשריט בניוי על רקע מפת מדידה עדכנית אשר תכלול 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.</p> |
| ג     | <p><b>ניהול מי נגר</b><br/>וויסות וניהול מי נגר:<br/>כל בניה תידרש להשהיית נגר בתחום המגרש לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם בנוי או לניהול נגר עפ"י הנחיית תמא 8/1 העדכני מביניהם.</p>  |
| 4.3   | <b>מתקנים הנדסיים</b>   |
| 4.3.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | תא שטח זה ישמש למתקן שאיבה לביוב.   |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>איכות הסביבה</b><br/>תחנת שאיבה תוקם על פי הנחיות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים ציבוריים (בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת ההיתר), לרבות שמירת מרחק של 50 מ' משימושים רגישים.</p>  |



|  |              |
|--|--------------|
|  | <b>4.3</b>   |
| <p align="center"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>  |              |
|  |              |
| <p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה בתא שטח זה למעט מתקן השאיבה.</p>  | ב            |
|  |              |
|  |              |
| <p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>   | <b>4.4</b>   |
|  |              |
| <p align="center"><b>שימושים</b></p>   | <b>4.4.1</b> |
| <p>א. מבנים לצורכי ציבור: ובכללם מבנים לחינוך, שרותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, ספורט, בריכת שחיה ציבורית, מוסדות ומשרדים מקומיים, מחסנים, צרכניה מקומית.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים, מדרגות ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניה.</p> <p>ג. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ותשתיות הנדסיות על קרקעיות כגון: חדרי שנאים, מתקני מים, מרכזיות חשמל וכיוב'.<br/>ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p>  |              |
|  |              |
| <p align="center"><b>הוראות</b></p>  | <b>4.4.2</b> |
| <p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי כוללת לכל תא השטח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. בריכות השחיה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:</p> <p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p>  | א            |
|  |              |
| <p align="center"><b>חלוקה לתאי שטח</b></p>  | ב            |
| <p>תתאפשר חלוקת תא שטח 301 למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון.</p>   |              |
|  |              |
| <p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>  | ג            |
| <p>וויסות וניהול מי נגר:</p> <p>כל בניה תידרש להשהיית נגר בתחום המגרש לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם בנוי או לניהול נגר עפ"י הנחיית תמא 8/1 העדכני מביניהם.</p>  |              |
|  |              |
|  |              |
| <p align="center"><b>קרקע חקלאית</b></p>   | <b>4.5</b>   |
|  |              |
| <p align="center"><b>שימושים</b></p>   | <b>4.5.1</b> |
| <p>א. בתאי שטח מס' 3001, 2062-2001 (חלקות א') המהווים החלק החקלאי של חלקת המגורים בנחלה, ברצף קרקעי (תא שטח אחד) או שאינו ברצף קרקעי (שני תאי שטח המזוהים באותו מספר בצירוף אות שונה), יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עיבוד חקלאי</li> <li>מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם</li> <li>מבני שירות לחקלאות</li> <li>מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בכפוף לתכנית מספר 616-0770735</li> <li>מבנים לגידול בע"ח.</li> </ol> <p>ב. בתא שטח 726 (חלקת ב') יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>עיבוד חקלאי</li> <li>מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם</li> <li>מבני שירות לחקלאות</li> </ol> |              |



| קרקע חקלאית   | 4.5   |
|---|-------|
| <p>4. מבנים לגידול בעלי חיים</p> <p>ג. פעילות חקלאית בתחום השפעה יער נחל בית גוברין. תחום ההשפעה המסומן בתכנית זו וכן תחום הנחיות מיוחדות בשטח חקלאי תואם את תכנית 616-0212993.</p> <p>1. שטח חקלאי שבו יותר עיבוד חקלאי ע"פ התוספות הראשונה לחוק התכנון והבניה וע"פ התכניות החלות בשטח.</p> <p>2. במידה וקיימים בו עצים בוגרים טבעיים יש לשמרם.</p> <p>3. כל בניה הקיימת בהיתר כדין בתחום מגבלות תכנית 616-0212993 יראו אותה כשימוש חורג שהותר, כל תכנון בניה חדשה יהיה כפוף למגבלות הבנייה הקיימות בתכנית 616-0212993</p> <p>4. בשטח חקלאי הנמצא בערוץ הנחל ומסומן ב"הנחיות מיוחדות" לא יותר כל בניו.</p> |       |
| <p><b>הוראות</b></p>  | 4.5.2 |
| <p><b>בינוי</b></p> <p>הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p>  | א     |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>וויסות וניהול מי נגר:</p> <p>כל בניה תידרש להשהיית נגר בתחום המגרש לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם בנוי או לניהול נגר עפ"י הנחיית תמא 8/1 העדכני מביניהם.</p>  | ב     |
| <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>   | 4.6   |
| <p><b>שימושים</b></p>   | 4.6.1 |
| <p>א. מתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה, סככות צל קלות ומצללות (פרגולות), רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים.</p> <p>ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, חקלאות קהילתית, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון.</p>  |       |
| <p><b>הוראות</b></p>  | 4.6.2 |
| <p><b>בינוי</b></p> <p>"תא שטח מס' 704 ממוקם בתחום רדיוס תחנת שאיבה המיועדת לביטול.</p>   | א     |
| <p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>תותר חלוקת תאי שטח לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד, בגודל מקסימלי של 50 מ"ר לתא שטח.</p>  | ב     |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>וויסות וניהול מי נגר:</p>   | ג     |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>4.6</p> <p>1. כל בניה תידרש להשהיית נגר בתחום המגרש לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם בנוי או לניהול נגר עפ"י הנחיית תמא 8/1 העדכני מביניהם.</p> <p>2. פיתוח שטחים אילו יהיה מונמך מסביבתו ויאפשר קליטת נגר מהסביבה והשהייתו טרם יציאתו למערכת האזורית.</p>  |  |
| <p><b>שטח פרטי פתוח</b></p> <p>4.7</p>   |  |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.7.1</p> <p>א. מגרשי ומתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה, סככות צל קלות ומצללות (פרגולות), רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים.</p> <p>ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, חקלאות קהילתית, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון.</p> |  |
| <p><b>הוראות</b></p> <p>4.7.2</p>  |  |
| <p><b>בינוי</b></p> <p>א</p> <p>"תאי שטח מס', 715, 718, 719 ממוקמים בתחום רדיוס תחנת שאיבה המיועדת לביטול.</p>   |  |
| <p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>ב</p> <p>תותר חלוקת תאי שטח לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד, בגודל מקסימלי של 50 מ"ר לתא שטח.</p>  |  |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ג</p> <p>וויסות וניהול מי נגר:</p> <p>1. כל בניה תידרש להשהיית נגר בתחום המגרש לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם בנוי או לניהול נגר עפ"י הנחיית תמא 8/1 העדכני מביניהם.</p> <p>2. פיתוח שטחים אילו יהיה מונמך מסביבתו ויאפשר קליטת נגר מהסביבה והשהייתו טרם יציאתו למערכת האזורית.</p>  |  |
| <p><b>דרך מאושרת</b></p> <p>4.8</p>  |  |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.8.1</p> <p>מיועד לסלילת דרכים, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, גינון ונטיעות, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה וחניות ציבוריות.</p>  |  |
| <p><b>הוראות</b></p> <p>4.8.2</p>  |  |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל.</p> <p>רוחב ותוואי הדרכים יהיו כקבוע בתשריט.</p>   |  |
| <p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>4.9</p>   |  |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.9.1</p>   |  |

|               |   |
|---------------|---|
| <b>4.9</b>    | <b>דרך מוצעת</b>  |
|               | מיועד לסלילת דרכים, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, גינון ונטיעות, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה וחניות ציבוריות.   |
| <b>4.9.2</b>  | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל.<br>רוחב ותוואי הדרכים יהיו כקבוע בתשריט.  |
| <b>4.10</b>   | <b>דרך משולבת</b>   |
| <b>4.10.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | מיועד לסלילת דרכים, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, גינון ונטיעות, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה וחניות ציבוריות.   |
| <b>4.10.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל.<br>רוחב ותוואי הדרכים יהיו כקבוע בתשריט.  |
| <b>4.11</b>   | <b>שביל</b>   |
| <b>4.11.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | א. פינות ישיבה, סככות צל קלות ומצללות (פרגולות), רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים.<br>ב. שבילים, מדרכות ומדרגות להולכי רגל, רחבות מרוצפות, שבילים ונתיבים לאופניים ולרכב תפעולי.<br>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מתקנים לאצירת אשפה, מיחזור וגזם.<br>ד. גינון ונטיעות, חקלאות קהילתית, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. |
| <b>4.11.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>א. רוחב השביל לא יקטן מ-2 מ'.  |
| <b>4.12</b>   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>  |
| <b>4.12.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|               | השימושים ליעוד זה בתאי שטח 4000-4018 עפ"י תכנית מאושרת 616-0212993- יער נחל גוברין.<br>השימושים ליעוד זה בתאי שטח 4050-4064 עפ"י התכניות המאושרות 111/03/8, 6/111/03/8, 8/111/03/8, 9/111/03/8, 8/מק/2066.  |
| <b>4.12.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א             | <b>תשתיות</b><br>בתאי השטח 4000-4018 הסמוכים לנחל גוברין מעבר תשתיות חוצות או לאורך תוואי הנחל יידרשו לאישור רשות הניקוז.   |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |        |                |            | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                         |                      |          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש   | יעוד      |                         |
|------------------|------------|--------|----------------|------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------|--------------------|---------|---|-----------|-------------------------|
|                  | קדמי       | אחורי  | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |   |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |                         | מעל הכניסה<br>הקובעת |          |                    |         |   |           | גודל מגרש<br>מוחלט      |
|                  |            |        |                |            |   |              |                         | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | שרות                 | עיקרי    |                    |         |   |           |                         |
| 5                | 5          | 2.5    | 2.5            | 1          | 2   | 9            | 2                       | 30                       | 22.5                    | 100                  | 127      | 500                | (1)     | 85  | מגורים א' | מגורים א'               |
| (1)              | (1)        | (1)    | (1)            |            | 2   | 8.5          | 1                       | 30                       |                         |                      | 40       | 200                | (1)     | 1050  | מגורים א' | מגורים א'               |
| 5                | 4          | 3      | 3              | 1          | 2   | 8.5          | 1                       |                          | (3)                     | 100                  | (2) 62   | 220                | (1)     | ,217 - 201<br>,224 ,223<br>,251 - 230<br>- 277 ,253<br>288                  | מגורים א' | מגורים א'               |
| (1)              | (1)        | (1)    | (1)            | 1          | 2   | 8.5          | 1                       | (5)                      | (3) 40                  | 100                  | (4) 80   | 220                | (1)     | ,222 - 218<br>355 - 351   | מגורים א' | מגורים א'               |
| 5                | 4          | 3      | 2              | 1          | 2   | 8.5          | 1                       | 32                       | (3)                     | 100                  | 62       | 220                | (1)     | 252   | מגורים א' | מגורים א'               |
| (8) 5            | 4          | (7) 3  | (7) 3          | 1          | 2   | 8.5          | 1                       | (5)                      | (6) 30                  | 100                  | 62       | 220                | (1)     | ,255 ,254<br>229 - 225  | מגורים א' | מגורים א'               |
| (11) 5           | (11) 5     | (10) 3 | (10) 3         | 1          | 2   | 8.5          | 1                       | (5)                      | (3)                     | 100                  | (9) 80   | 220                | (1)     | 276 - 256   | מגורים א' | מגורים א'               |
| 5                | 5          | 3      | 3              | 1          | 2   | 8.5          | 1                       | 25                       | (3)                     | 100                  | 62       | 220                | (1)     | 289   | מגורים א' | מגורים א'               |
| 3                | 3          | 3      | 3              | 1          | 2   | 9.5          | 1                       | 40                       | (12) 22.5               | 100                  | 62       | 220                | (1)     | ,560 - 501<br>1085  | מגורים א' | מגורים א'               |
| 5                | 4          | 3      | 3              |            | 2   | (14) 9       | 1                       |                          |                         |                      | (13) 58  | 160                | (1)     | 1021  | מגורים א' | מגורים א'               |
| 10               | 0          | 3      | 3              |            | 1   | 5            |                         | 20                       |                         |                      |          | (15) 600           | (1)     | 60 - 1  | מבני משק  | מגורים<br>בישוב<br>כפרי |
| 5                | (20) 0     | 3      | 3              | 1          | 2   | 9.5          | (19) 3                  | 40                       | (18) 67.5               |                      | (17) 186 | (16) 655           | (1)     | 15 ,13 - 1<br>- 22 ,20 -<br>- 26 ,24<br>- 36 ,34<br>- 51 ,49<br>60 - 58 ,56 | מגורים    | מגורים<br>בישוב<br>כפרי |
| (1)              | (1)        | (1)    | (1)            | 1          | 2   | 9.5          | (19) 2                  | 40                       | (23) 117.5              |                      | (22) 124 | (21) 455           | (1)     | 21  | מגורים    | מגורים<br>בישוב<br>כפרי |
| 5                | (20) 0     | 3      | 3              | 1          | 2   | 9.5          | (26) 3                  | 40                       | (25) 67.5               |                      | (17) 186 | (24) 655           | (1)     | 1014 ,14  | מגורים    | מגורים<br>בישוב<br>כפרי |
| 5                | (20) 0     | 3      | 3              | 1          | 2   | 9.5          | (26) 3                  | 40                       | (25) 67.5               |                      | (17) 186 | (24) 655           | (1)     | 1025 ,25  | מגורים    | מגורים<br>בישוב<br>כפרי |
| 5                | (20) 0     | 3      | 3              | 1          | 2   | 9.5          | (26) 3                  | 40                       | (25) 67.5               |                      | (17) 186 | (24) 655           | (1)     | 1035 ,35  | מגורים    | מגורים<br>בישוב<br>כפרי |

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד             | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |        |                      |           | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח    | שימוש | יעוד                                       |                    |                           |
|------------------|------------|----------------|---|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------|----------------------|-----------|--------------------|------------|-------|--|--------------------|---------------------------|
|                  |            |                |   |                          |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |        | מעל הכניסה<br>הקובעת |           |                    |            |       |  | גודל מגרש<br>מוחלט |                           |
|                  |            |                |   |                          |                         | שרות                  | עיקרי  | שרות                 | עיקרי     |                    |            |       |  |                    |                           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני  | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 9.5                   | (19) 2 | 40                   | (18) 67.5 | (22) 124           | (21) 455   | (1)   | 50   | מגורים             | מגורים<br>בישוב<br>כפרי   |
| (1)              | (1)        | (1)            | (1)   | 1                        | 2                       | 9.5                   | (26) 3 | 40                   | (25) 67.5 | (17) 186           | (24) 655   | (1)   | 1057, 57                                   | מגורים             | מגורים<br>בישוב<br>כפרי   |
| 5                | (20) 0     | 3              | 3   | 1                        | 2                       | 9.5                   | (26) 3 | 40                   | (25) 67.5 | (17) 186           | (24) 655   | (1)   | 1057, 57                                   | מגורים             | מגורים<br>בישוב<br>כפרי   |
| (1)              | (1)        | (1)            | (1)   |                          | 2                       | 9                     |        | 50                   |           | (27) 1000          | (27) 15000 | (1)   | 96 - 90                                    |                    | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| 5                | 5          | 5              | 5   |                          | 1                       | 5                     |        | 10                   |           |                    | 200        | 1323  | 800  | מתקנים<br>הנדסיים  | מתקנים<br>הנדסיים         |
| (30) 0           | (29) 3     | (29) 3         | (29) 3  |                          | 1                       | (28)                  |        | 80                   |           |                    | 80%        | (1)   | - 2001<br>,2060<br>,2062<br>- 3001<br>3003 | קרקע<br>חקלאית     | קרקע<br>חקלאית            |
| 5                | 5          | 5              | 5   |                          | 1                       | (28)                  |        | 50                   |           | %                  | 50%        | (1)   | 726  | קרקע<br>חקלאית     | קרקע<br>חקלאית            |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הוראות טבלה 5:**

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

ב. תאי שטח 1014,1025,1035,1057 מהווים השלמה לתאי שטח 14,25,35,57 (בהתאמה). ביחד שני תאי השטח מהווים חטיבת קרקע אחת. זכויות הבניה המוקנות להם הינן עבור שני תאי השטח גם יחד.

ג. תאי שטח 90,91,94-96 משמשים למקלטים קיימים ולכן זכויות הבניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור מתייחסות לתא שטח 92 ו 93. בתא שטח 93 ניתן להקים שימושים מסחריים כמו צרכניה ומשרדים מקומיים בשטח של עד 1000 מ"ר מתוך סל הזכויות המוצע בתכנית זו.

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

(1) כמסומן בתשריט.

(2) יותר מבנה עזר בשטח כולל של 20 מ"ר כחלק משטחי השירות ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבנין, או בקו בניה 0 בהסכמת שכן.

(3) תותר העברת שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כחלק מסך שטחי השירות.

(4) מרחב מוגן 12.5 מ"ר ועפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר, סככת חניה 30 מ"ר מחסן, 7.5 מ"ר ועליית גג 30 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

(5) 200 מ"ר.

(6) תותר העברת שטחי שירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כחלק מסך שטחי השירות בתא שטח 254 שטח השירות הוא 45 מ"ר.

(7) תותר חניה מקורה בקו בניין צדדי 0.

(8) תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי 0.

(9) מרחב מוגן 12.5 מ"ר עפ"י הנחיות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר, סככת חניה 30 מ"ר, מחסן 7.5 מ"ר ועליית גג 30 מ"ר.

(10) 3.

(11) 5.

(12) תותר בניית שטחי שירות (מחסן 10 מ"ר וממ"ד 12.5 מ"ר) כחלק משטחי השירות שמעל מפלס הכניסה.

(13) עבור : 13 מ"ר ממ"ד עפ"י תקנות והנחיות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר, 15 מ"ר מחסן ו 30 מ"ר חניה.

(14) 9 מ' עבור גג שטח, 10 מ' עבור גג משופע.

(15) או 20% מגודל תא השטח, לפי הקטן מביניהם.

(16) 455 עבור שתי יחידות דיור ראשיות ויחידת הורים קטנה (בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר) ו 200 מ"ר ליחידת דיור שלישית.

(17) 62 מ"ר עבור כל יחידת דיור.

(18) שטחי שירות אלה : (מחסן 10 מ"ר וממ"ד 12.5 מ"ר) הם חלק משטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה.

(19) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.

(20) הכוונה לכיוון השטח החקלאי, באין שטח חקלאי יהיה קו הבניין 3 מ'.

(21) 255 עבור יחידת דיור ראשית ויחידת הורים קטנה (בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר) ו 200 מ"ר ליחידת דיור שלישית.

(22) 62 מ"ר עבור כל יחידת דיור.

(23) שטחי שירות אלה : (מחסן 10 מ"ר וממ"ד 12.5 מ"ר) הם חלק משטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה. יותר ניוד שטח עילי לקומת מרתף.

(24) 455 עבור שתי יחידות דיור ראשיות ויחידת הורים קטנה (בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר) ו 200 מ"ר ליחידת דיור שלישית. זכויות הבניה הינן עבור שני תאי השטח גם יחד.

(25) שטחי שירות אלה : (מחסן 10 מ"ר וממ"ד 12.5 מ"ר) הם חלק משטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה. זכויות הבניה הינן עבור שני תאי השטח גם יחד.

(26) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר. זכויות הבניה הינן עבור שני תאי השטח גם יחד.

(27) במידה והשטח יחולק לתאי שטח קטנים יותר, זכויות הבניה תהיינה בהתאם יחסי לגודל תא השטח, יחד עם זאת ניתן להוסיף זכויות מתוך סך כל הזכויות של תא שטח זה.

(28) עפ"י הנחיות משרד החקלאות.

(29) בתאי שטח 2021 ו 2050 קוי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

(30) לכוון חלקת המגורים. בתאי שטח 2021 ו 2050 קוי בניין יהיו כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך רישוי

א. תנאים בהליך רישוי בייעודי קרקע ציבוריים:

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח בקני"מ 250:1 על רקע מפת מדידה מעודכנת. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה לכל תא השטח הציבורי.

2. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.

ב. תנאים כלליים בהליך רישוי לכל ייעודי הקרקע:

1. תנאי בהליך רישוי בתאי שטח בהם עוברים קווי מקורות יהיה תיאום עם חברת מקורות.

2. תנאי בהליך רישוי יהיה הבטחת מיקום להצבה והקמה של מיתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

3. תנאי בהליך רישוי בתכנית יהיה אישור פתרון ניהול הנגר ע"י הרשות המקומית.

ג. תנאים בהליך רישוי למבנים חקלאיים:

1. תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

2. הליכי רישוי לבתי קירור - בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה. ובהתאם להוראות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ד. תנאים בהליך רישוי לבינוי חקלאי בשטחים הגובלים בשטחי היער שנקבעו בתכנית 616-0212993 (יער בית גוברין);

1. יהיה תאום עם קק"ל לעניין הממשק וההשפעות ההדדיות של הפעילות החקלאית לשטחי היער.

2. לא יותר כל בינוי במרחק של לפחות 25 מ' מגבול שטח היער.

3. לא תופנה תאורה כלפי שטח היער והשטחים הפתוחים.

4. כל פיתוח בשטחים הגובלים עם הנחל יהיה כרוך באישור רשות הניקוז.

5. תנאי בהליך רישוי בתחום דרך 3631- תאום עם נת"י.

6. תנאי בהליך רישוי למעט עבור מגורים יהיה אישור משרד הבריאות

ה. תנאים בהליך רישוי במגרשי מגורים א' בהרחבות המוצעות, תאי שטח 559-500:

1. תנאי לתחילת ביצוע עבודות במגרשי ההרחבות יהיה ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות להרחבות המתוכננות.

2. תנאי בהליך רישוי עבור מתחמי ההרחבות יהיה קיום תכנית ביוב מאושרת ותכנית מפורטת לפתרון הביוב שאושר ע"י

משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

3. ככל שלעת הוצאת היתר בניה טרם חובר המושב למט"ש תימורים תנאי להוצאת היתר בניה, במגרשי ההרחבה מס' (500-

559) יהיה קבלת אישור משרד הבריאות כי קיים פתרון לשפכים לשביעות רצונו.

4. תנאי בהליך רישוי עבור יחידות הדירור הנוספות במתחמי ההרחבה יהיה ביטול תחנת השאיבה המשנית בקצה ההרחבה הקיימת והקמת תחנת שאיבה ראשית לשפכים.



| 6.2 | סביבה ונוף  |  |
|-----|---|--|
|     | <p>א. תכניות לפיתוח נופי במרחב הציבורי ובמפגש עם השטחים הפתוחים ייערכו בתאום עם אדריכל נוף ואגרונום. ייעשה שימוש במגוון מיני צומח מקומי בלבד וייאסר שימוש בצמחים המוגדרים כצמחים פולשים בהתאם למסמכים המעודכנים המצויים באתר המרשתת של המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע הגנים.</p> <p>ב. נטיעות מאושרות יסופקו ממשתלות נקיות מנמלי אש.</p> <p>ג. בתחילת העבודות יבוצע חישוף לשכבת הקרקע העליונה בשטחים פתוחים (Top soil) לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. קרקע זו תיערם, תישמר בנפרד, ותוחזר לצורך שיקום נופי לאחר סיום העבודות.</p> <p>ה. כל בנייה הגובלת בשטחים פתוחים תגודר למניעת שפיכת פסולת.</p> <p>ו. תאורה באזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים וליער בית גוברין, תמנע זיהום אור (Full cutoff) ותופנה כלפי פנים היישוב או המתקן.</p> |  |



| 6.3 | חניה  |  |
|-----|---|--|
|     | <p>א. בנוסף לפתרון חניה בתחומי המגרשים יותר תכנון חנייה גם במפריצי חנייה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות על פי תכנית הסדרי תנועה מאושרת.</p> <p>ג. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.</p> |  |



| 6.4 | שמירה על עצים בוגרים  |  |
|-----|---|--|
|     | <p>א. נספח עצים בוגרים לתכנית:</p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.</p> <p>2. הנספח חל על התחום המסומן ב"תשריט תחום הנספח" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותכולתו מחייבת.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה, ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.</p> <p>. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף תכנית בקניימ 1:1250 חתומה ע"י אגרונום מומחה, בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של</p> |  |



## 6.4

## שמירה על עצים בוגרים

האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ד. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית ובנוסף תכנון זמין מונה הדפסה 66 מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הבריאותי / בטיחותי וכיו"ב.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ה. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:

1. לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו נקבעו הנחיות מיוחדות לעצים בוגרים, יצורף ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

2. ריכוז ההנחיות יכלול רשימת עצים מיוחדים אותם יש לשמור באופן קפדני. ככל שבקרבתם מתוכננות עבודות בנייה ופיקוח, העבודות יותנו בפיקוח צמוד של אגרונום.

ו. נטיעות חדשות

1. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 7 לפחות. (על פי סטנדרט משרד החקלאות).

2. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 4 מ"ק ובעומק של 1 מ'.

3. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

4. יש לתעדף עצים נותני צל, סוככנים, חסכנים במים ומקומיים.

5. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול נמשך, עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות, בהתאם לאזור הגיאוגרפי

הספציפי. (הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות).

ז. נטיעות בשטחים פתוחים

1. כל תא שטח בייעוד שטח פתוח ושטח ציבורי לסוגיו יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

2. כל תא שטח בייעוד זה, שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן, ככל הניתן, כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף ולפחות מחצית משטחו בכיסוי חופת עצים, וכל זאת באמצעות העדפת בתי גידול ראויים וגדולים על פני ריצופים קשיחים.

ח. נטיעות במגרשי חנייה

בחניונים ומגרשי חנייה יישתל עץ סוככני אחד לפחות לכל ארבעה מקומות חנייה, בבור שתילה כמפורט לעיל.



| 6.5 | תשתיות  |
|-----|---|
|     | <p>1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית, ומשם למכון טיהור תימורים.</p> <p>2. בכל ייעודי הקרקע יותרו קווי תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות בלבד, לרבות קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. הוראה זו לא תחול על קווי תשתית קיימים בעת אישור התכנית וכן היא לא תחול על אזורי מתקנים הנדסיים.</p> <p>3. יותרו מתקני תשתית הנדסיים מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת, טרנספורמטורים, מרכזיות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם, ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן. התשתיות יבוצעו בהתאם לדרישות הרשות המקומית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>4. לפי הצורך, ניתן יהיה להתוות קווי תשתית הנדסיים המשרתים תאי שטח אחרים, בתוך גבולות תאי שטח בכל ייעודי הקרקע, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. בכלל זה, מערכות ניקוז, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וגז. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך התקנה, טיפול ותחזוקה של מערכות אלה.</p> <p>5. אין לבצע כול עבודות תשתית ו/או עבודות לפיתוח נופי מעל קווי מקורות ובמרחק של 5 מ' מקווים אלה. ברצועה זו תותר שתילת דשא ושיחים ו/או ריצוף באבנים משתלבות בלבד.</p> <p>6. תחנות שאיבה יתוכננו על פי הנחיות לתכנון תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים מערכות הולכת שפכים ציבוריות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>7. נדרש לשמור מרחק של 50 מ' מינימום מתחנת שאיבה לביוב לייעוד לבניה, על פי הנחיות משרד הבריאות</p> <p>8. תנאי בהליך רישוי/עבודות פיתוח, בתחום תאי השטח 409, 704, ו-544, יהא ביצוע מיגון לקווי מקורות שבתחום הדרך המוצעת והשצ"פ בהתאם להנחיות חברת מקורות.</p> |
| 6.6 | הפקעות לצרכי ציבור  |
|     | <p>1. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>2. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרשות מקרקעי ישראל קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני המועד בו תפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>  |
| 6.7 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה  |
|     | <p>א. ניקוז, והוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת-הקרקע:</p> <p>1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. בתחום התכנית יבוצע ניהול וויסות נגר לפי הנחיות תמא 8/1 או עפ"י חישוב של וויסות נגר של 20 קוב לדונם.</p> <p>3. בכל האזורים יישמר ככל הניתן שטח פתוח בהיקף של 20% לפחות שיהיה חדיר מים כגון שטח גינון, או מחופה בחומר חדיר מים, וישמש לחלחול מי נגר עילי לתת-הקרקע.</p> <p>4. מי נגר יופנו מתאי שטח בהם השטח הפתוח קטן מ-20% מהשטח אל תאי שטח מסוג פרטי פתוח, ציבורי פתוח, שביל, דרך ודרך משולבת.</p> <p>5. תכנון שטחים פתוחים לרבות פרטי פתוח, ציבורי פתוח, שביל, דרך ודרך משולבת, יבטיח</p>  |

| 6.7  | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
|--|--------------------------|
| <p>קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים.</p> <p>6. תאי שטח למגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים.</p> <p>7. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>8. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>9. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלה לפי ייעודם.</p> <p>10. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>11. גובה 0:00 של מגרשי הבניה החדשים בהרחבה המערבית בסמוך לתעלת הניקוז לא יפחת מ- 75.35 (תאי שטח 544-546, 540-542).</p> <p>ב. מים:</p> <p>1. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. הנחת קווים וחיבור לרשת יהיו על פי הנחיות משרד הבריאות ובאישור הוועדה המקומית.</p> |                          |



| 6.8  | שימור |
|--|-------|
| <p>1.1. רשימת האתרים, המבנים והמתחמים שנקבעו לשימור והמתחמים הנופיים לשימור בתכנית זו הם:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מזכירות,</li> <li>2. בית העם,</li> <li>3. מועדון,</li> <li>4. מרפאה ישנה,</li> <li>5. צרכניה,</li> <li>6. ספרייה,</li> <li>7. גן ילדים,</li> <li>8. מחסן נשק,</li> <li>9. משטח סככה</li> <li>10. אנדרטה</li> <li>11. בתי אימון</li> <li>12. מחסן חקלאי</li> </ol> <p>2.1. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור המופיעים לעיל ומסומנים בתשריט מצב מוצע הם לשימור ולא תותר הריסתם.</p> <p>3.1. דרגת השימור של המבנים והאתרים שבתחום התכנית היא דרגת שימור א'. לא תותר תוספת בניה מעל המבנים ולא יותרו שינויים במעטפת המבנים. כל שינוי פנימי ייעשה באופן בו לא ייפגע האתר או המבנה לשימור ולא ייפגעו ערכיו.</p> <p>3.2. תתאפשר העתקת הגלגלת להרמת סחורה באתר לשימור מס' 9 (משטח סככה למיון פירות) למיקום אחר בשטחים הציבוריים בתחומי המושב, בכפוף להבטחת נגישותו לציבור ולאחר קבלת חוות דעת של אדריכל הבקיא בתחום השימור.</p> <p>4.1. עבור כל אתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר, על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מינהל התכנון (03.2008) או הנחיות</p> |       |

| 6.8 | שימור   |
|-----|---|
|     | <p>אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.</p> <p>5.1. כל בקשה להיתר בתחום מבנה לשימור תובא לאישור ועדת השימור המועצתית. הוראות למבנים לשימור:</p> <p>1.3. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>2.3. לא תותר הריסה גורפת של אלמנטים בתוך מעטפת המבנה לשימור. אין לפגוע במבנה או במרכיביו העיקריים, כולל קונסטרוקציה נושאת.</p> <p>3.3. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי, כולל קונסטרוקציה ופרטים יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות מונה הדפסה 66 תכנון זמין</p> <p>3. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוץ, פרטי בנין ייחודיים, גדרות ומעקות וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>5.3. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות. יפתחו פתחים שנאטמו בעבר.</p> <p>6.3. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</p> <p>7.3. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד האזור בו הוא נמצא.</p> <p>8.3. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים, פיתוח שטח וגדרות). מרכיבים אלו יתועדו בתיק התיעוד וישולבו בשימור המבנה ההיסטורי.</p> <p>9.3. יש לשמור על השלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>10.3. יש לשמור על מאפייני ופרטי מבנה לשימור, כגון חזיתות, פתחים, חומרי גמר מקוריים, פרטי בנין, נגרות ומסגרות.</p> <p>11.3. לא יותרו תוספות למבנה לשימור מלבד שיפוץ, תחזוקת הקיים בחומרי גמר מתאימים והתאמה לתקנים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם להמלצות תיק התיעוד ואדריכל השימור.</p> <p>12.3. חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>13.3. במבנים לשימור, עבודת השימור בפועל תיעשה ע"י משמר מוסמך.</p> <p>14.3. אתרים לשימור בשטחים ציבוריים פתוחים ישומרו וישולבו בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> |

| 6.9 | איחוד וחלוקה   |
|-----|--|
|     | <p>1. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

| 7.1 | שלבי ביצוע |
|-----|------------|
|     |            |

| 7.2 | מימוש התכנית |
|-----|--------------|
|     |              |

לי"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66