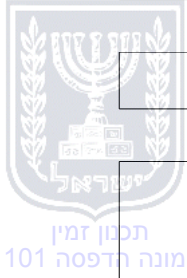


הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0902908

כפר ורבורג תכנית מתאר חדשה למושב



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

11/08/2024

לאשר את התוכנית

27/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005096138/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב כפר ורבורג מגיש תכנית הכוללת תוספת יחידות דיור בייעוד מגורים א' ותוספת יחידה שלשית בנחלות. המטרה ליצור תכנית מתאר מקומית אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות המאושרות בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

לכפר ורבורג תכנית מתאר קודמת שמספרה 112/03/8 על תיקוניה.

התכנית מסדירה את פרישת ייעודי הקרקע, הוראות בניה, קווי בניין וזכויות בניה בכל הייעודים, מספר יחידות הדיור המאושרות כיום:

193 יח"ד בנחלות

35 יח"ד במשקי עזר

130 יח"ד במגורים א'

סה"כ 358 יח"ד עפ"י מכסת לוח 2 בתמ"א 35 מותר בכפר ורבורג 450 יח"ד,

תכנית זו מוסיפה עוד 92 יח"ד במגורים א' עד למכסה של 450 יח"ד.

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו בכפר ורבורג יח"ד כמפורט להלן:

548 (מתוכן 98 יח"ד של יחידה שלישית בנחלה שאינן נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35).

מאחר וישנה חפיפה לרדיוס מגן של קידוח מי שתיה, משית רדיוס מגן זה מגבלות בניה הנגזרות מתוך תקנות בריאות העם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כפר ורבורג תכנית מתאר חדשה למושב
------------------------	-----------	----------------------------------

מספר התכנית	616-0902908
-------------	-------------

שטח התכנית	3,216.668 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

174064

קואורדינאטה Y

625203

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום המושב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: כפר ורבורג

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
2745	מוסדר	חלק	2-6, 10-20, 23-45, 47-54, 56-58, 61, 63, 67-71	22, 55, 59
2746	מוסדר	חלק	2-5, 7-21, 23-32, 34-35, 37-38, 40, 42-43, 46, 48-98	
2747	מוסדר	חלק	2, 7-8	6
2748	מוסדר	חלק	1, 3-9, 15-16, 20-43, 45-46, 48-49, 51-55, 58-188	44
2749	מוסדר	חלק	1, 3-40	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10 /112 /03 /8	312 ,29
13 /112 /03 /8	62
14 /112 /03 /8	78
15 /112 /03 /8	76
16 /112 /03 /8	203 - 201

תכנון זמין
מונה הדפסה 101תכנון זמין
מונה הדפסה 101תכנון זמין
מונה הדפסה 101

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
205 - 204	19 /112 /03 /8
207 - 206	20 /112 /03 /8
209 - 208	21 /112 /03 /8
39	22 /112 /03 /8
46	5 /112 /03 /8
6/2 ,6/1	6 /112 /03 /8
346 - 300 ,206 - 100	7 /112 /03 /8
28	8 /112 /03 /8
24	9 /112 /03 /8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קרית מלאכי



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



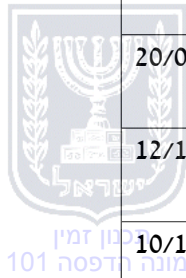
תכנון זמין
מונה הדפסה 101

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/1	כפיפות	תמא/1
20/09/2016		10150	7347	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	616-0178798
19/07/2017		7781	7547	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו	החלפה	616-0360586
09/11/2017		1184	7616	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	616-0462713
14/09/2021		85	9874	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	616-0692772
01/07/2021		7351	9722	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. וכל יתר הוראות תכנית 616-0712117 ממשיכות לחול.	שינוי	616-0712117
25/08/2020		8386	9062	תוכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	616-0727438
10/03/1974		1086	1994	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	112 /03 /8
30/01/1986		1302	3297	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	1 /112 /03 /8
18/11/1999		1376	4823	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	10 /112 /03 /8
05/09/2000		4616	4915	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	11 /112 /03 /8
05/01/2004		1501	5261	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	13 /112 /03 /8
17/09/2008		4796	5850	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	14 /112 /03 /8
08/11/2010		976	6158	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	15 /112 /03 /8
26/03/2009		3113	5935	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	16 /112 /03 /8
30/12/2012		1910	6520	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	19 /112 /03 /8
19/05/2013		4738	6593	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	20 /112 /03 /8
19/05/2013		4738	6593	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	החלפה	21 /112 /03 /8
16/12/2014		2000	6944	תכנית זו מחליפה את	החלפה	22 /112 /03 /8

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו.				
<u>3 /112 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	2455	2185		20/07/1978
<u>4 /112 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	3953	1057		12/12/1991
<u>5 /112 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	4455	433		10/11/1996
<u>6 /112 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	4362	968		19/12/1995
<u>7 /112 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	4574	18		09/10/1997
<u>9 /112 /03 /8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו.	4823	1376		18/11/1999

הערה לטבלה:



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 חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-3		אבי חינקיס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבי חינקיס		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	16: 04 18/09/2024	יעל רוזנפלד	18/09/2024	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	רשימת יחידות דיור מאושרות	11: 09 02/04/2024	אבי חינקיס	02/04/2024	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תיעוד מקדים	12: 44 18/09/2024	פני גולדשמיד	14/12/2023	133		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח פסולת	19: 04 24/09/2024	אבי חינקיס	24/09/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	תשריט תאי שטח לתכנית	12: 44 26/09/2024	אבי חינקיס	26/09/2024	1	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	טבלת תאי שטח חלקת מגורים מאושר אל מול מוצע	12: 45 26/09/2024	ברני גטניו	24/09/2024	3	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	גליון 1 מתוך 2	19: 17 16/01/2024	ברני גטניו	01/05/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון 2 מתוך 2	19: 18 16/01/2024	ברני גטניו	01/05/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	16: 32 24/09/2024	אבי חינקיס	24/09/2024	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוברת סקר עצים	11: 32 16/06/2021	עמית טל	16/06/2021	28		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח סביבתי עפ"י הנחיות תמ"א 1.	12: 39 18/09/2024	עמית טל	11/03/2024	60		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז (הגנה בפני שיטפונות וניהול נגר עילי)	18: 39 20/03/2024	ארנון קפלן	01/01/2024	25	1: 1	רקע	ניקוז
לא	רשת ניקוז וסכמת אגני היקוות תנוחה	12: 06 23/09/2024	ארנון קפלן	17/09/2024	1	1: 3000	רקע	ניקוז
לא	אזורי לחץ	12: 07 23/09/2024	ארנון קפלן	23/09/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	רשת ביוב - תנוחה	12: 07 23/09/2024	ארנון קפלן	23/09/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	רשת מים - תנוחה	12: 08 23/09/2024	ארנון קפלן	23/09/2024	1	1: 2500	רקע	מים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים וביוב	18:45 20/03/2024	ארנון קפלן	20/03/2024	19	1:1	רקע	תשתיות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

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
בעל זכות חתימה	פרטי	יוסי בודניק (1)		מושב כפר ורבורג	כפר ורבורג			08-8584393		kfarvarburg@gmail.com
בעל זכות חתימה	פרטי	סיגלית מנחם (1)		כפר ורבורג	כפר ורבורג			08-8584393		kfarvarburg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר ורבורג.

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 חנקיס	13342		רעננה	ע. הלל	14	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
אדריכל	יועץ	פני גולדשמיד	32836		הרצליה	תור הזהב	2	09-9555381		ftg545@gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	25	03-7541001	03-7516356	
הידרוגיאולוג	יועץ סביבתי	עמית טל			רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		office@amphibio.co.il
הידרוגיאולוג	סוקר עצים	עמית טל			רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972		office@amphibio.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40854		להבות חביבה	(1)		04-6268000	04-6268001	office@anka plan.com
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968		מגדל העמק	(2)		04-6041720	04-6041721	roads@yael- eng.co.il

(1) כתובת: קיבוץ להבות חביבה.

(2) כתובת: ת.ד. 73 מגדל העמק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

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), אתר שנסקר ונמצא בעל ערך היסטורי/אסתטי.
דרגות שימור	דרגת השימור של אתר נקבעת בהתאם למגוון שיקולים בהם: ערכי האתר וחשיבותם התרבותית, נדירות האתר, מאפייניו, תוכנו, מיקומו ומצבו הפיסי של האתר.
מתחם 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.
תיעוד מקדים/תיק תיעוד	כהגדרתו בהנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא שימור, תיעוד מקדים ותיק תיעוד (מרץ 2008) המתעדכנות מעת לעת והנחיות מהנדס המועצה האזורית והוועדה לתכנון ובניה.

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**

- הגדלת זכויות בניה בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" והתאמתן לתוספת יחידה שלישית בנחלה.
- תוספת 92 יחידות דיור בייעוד "מגורים א"י".
- שימור אתרים שנסקרו ונמצאו בעלי ערך היסטורי/אסתטי/וכו' המהווים את המכלול של העדות הפיזית של מורשת המושב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שימושים מגבלות, הוראות בניה ותנאים בהליכי הרישוי בייעודי הקרקע בתכנית.
- תוספת 92 מגרשי מגורים להרחבות קהילתיות במספר מוקדים.
- הוספת זכויות בניה ויחיד נוספת בחלקות א' (בנחלות החקלאיות בייעוד מגורים ביישוב כפרי וקביעת חלקת המגורים בשטח מקסימלי של עד 3 דונם).
- קביעת הוראות והנחיות לפיצול מגרש מגורים מנחלה כחלק מהליך הרישוי.
- קביעת הנחיות והוראות בנושאי שימור.
- שינוי ביעודי קרקע מקרקע חקלאית למגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, ולדרך מוצעת.
- הרחבה וסלילת דרכים חדשות.
- סך יחידות הדיור המאושרות ביישוב הינו 358 יחיד. תכנית זו מציעה תוספת של 92 יחיד במגורי א' ו-98 יחידות (יחידה שלישית) בנחלות.
- שינוי ייעוד מדרך מאושרת לדרך/טיפול נופי (תא שטח 1102).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	926 - 901, 892 - 801, 102
מגורים בישוב כפרי	1, 10, 19, 2, 20, 2068, 2072, 2076, 2077, 2079, 21, 29 - 30, 3, 39 - 40, 4, 49 - 50, 5, 59 - 60, 6, 69 - 70, 7, 79 - 80, 8, 89 - 90, 9, 98
מתקנים הנדסיים	3002 - 3000
מבנים ומוסדות ציבור	604, 299 - 297, 295 - 293
שטחים פתוחים	304
קרקע חקלאית	713, 702, 1115 - 1108, 1104, 1103, 1098 - 1001
שטח ציבורי פתוח	379, 375, 345, 310 - 308, 303 - 301, 133
ספורט ונופש	347
נחל/תעלת נחל	725 - 723
דרך מאושרת	714, 640, 357, 353 - 348, 1501
דרך מוצעת	514, 513, 511, 508, 413, 412, 401, 372, 358, 356, 355, 322, 317 - 311, 1503, 1101
דרך ו/או טיפול נופי	520
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1102
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101, 108, 110, 113, 119, 120, 122 - 124, 126, 127, 151, 201, 202, 2026, 2028, 203, 2034, 204, 2046, 205, 2059, 206, 207, 2074, 208, 212, 213, 701, 718 - 722, 727, 726
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	603, 341

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	714
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	297
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	604, 299, 297, 295 - 293
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	1038
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	379
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	603
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	353
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	413, 358
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	926 - 916, 913, 912, 909
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1115, 1034
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	375
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	351
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1503
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2034
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	892

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1, 10 - 19, 2, 20 - 29, 3, 30 - 39, 4, 40 - 49, 5, 50 - 59, 6, 60 - 69, 7, 70 - 79, 8, 80 - 89, 9, 90 - 98
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1021, 1031, 1033, 1034, 1038, 1044, 1050, 1054, 1066, 1077, 1078, 1082, 1086, 1089, 1092, 1094
הנחיות מיוחדות ב	שטחים פתוחים	304
זכות מעבר	קרקע חקלאית	1074, 713
זכות מעבר למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	3002
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	1037
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	133
זכות מעבר למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	341
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	1102
להריסה	דרך מאושרת	1501, 714
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2038
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	721
להריסה	מגורים א'	102, 801
להריסה	מגורים בישוב כפרי	38
להריסה	קרקע חקלאית	1038, 1039
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	341
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	28
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	714
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	1061, 1114
תחום השפעה	דרך מאושרת	351, 352, 640
תחום השפעה	דרך מוצעת	1503, 358, 372, 401
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2026, 722, 726
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	299
תחום השפעה	מגורים א'	908
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	37, 42
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	3000 - 3002
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	724, 725
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1037, 1041, 1042, 1080, 1086, 1097, 1103, 1110, 1111, 1113, 1115, 713
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	302
תחום השפעה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	341

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.23	7,420	אזור ספורט
0.51	16,501	בית קברות
4.03	129,660	דרך מאושרת
0.28	9,053	דרך משולבת
1.51	48,540	מבנים ומוסדות ציבור
2.35	75,707	מגורים א'
9.97	320,748.75	מגורים בישוב כפרי
1.34	43,077	משק עזר
1.54	49,626	נחל/תעלה
77.46	2,491,461.34	קרקע חקלאית
0.18	5,874	שטח פרטי פתוח
0.59	19,000	שטח ציבורי פתוח
100	3,216,668.09	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.02	666.75	דרך ו/או טיפול נופי
3.37	108,298.69	דרך מאושרת
0.78	25,124.55	דרך מוצעת
4.85	155,902.82	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.67	21,664.44	מבנים ומוסדות ציבור
1.17	37,652.41	מגורים א'
9.07	291,689.11	מגורים בישוב כפרי
0.03	863.73	מתקנים הנדסיים
1.05	33,640.06	נחל/תעלת נחל
0.29	9,317.43	ספורט ונופש
77.12	2,480,756.71	קרקע חקלאית
0.23	7,379.34	שטח ציבורי פתוח
0.04	1,223.97	שטחים פתוחים
1.32	42,507.54	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	3,216,687.55	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות: מרחב מוגן דירתי, מחסן, חניה מקורה לרכב, מרתף ובריכת שחיה פרטית.</p> <p>ב. שימוש לתעסוקה לרווחת דיירי הבית- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנות, פעוטון וכדומה.</p> <p>ג. כחלק מהבניין יותר שימוש נוסף אחד מלבד מגורים כגון: משרד, פעוטון, קליניקה פרטית, סדנת אומנויות, שיטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במניין השטחים העיקריים, לא יותר ניוד זכויות בנייה נוספות על 30 מ"ר הנ"ל בין שימושי המגורים לשימושי התעסוקה. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו</p> <p>ד. השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <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 נכה גובה 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: ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>1. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד.</p> <p>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.</p> <p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ו. שימוש לתעסוקה יותר כחלק מיחידת המגורים, לשימושם של דיירי יחידת המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים.</p> <p>2. שטח השימוש לתעסוקה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחידות דיוור והוא ייכלל במניין השטח העיקרי המותר על פי טבלה 5- טבלת זכויות והוראות הבנייה.</p> <p>3. לא יותר ניוד זכויות בנייה נוספות על 30 מ"ר הנ"ל בין שימושי המגורים לשימושי התעסוקה. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתכנית זו.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>א. מגורים ומבנים למטרות שירות: מרחב מוגן דירתי, מחסן, חניה מקורה לרכב, מרתף. ב. בריכת שחיה פרטית, ג. מבני עזר חקלאיים. ד. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות ה. מבנים חקלאים ומבנים לגידול בע"ח.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>אדריכלות</p> <p>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. (למעט נחלות שביצעו חלוקה לשני מגרשים כמפורט בטבלה 5, ואז תותר הקמה של 2 יחידות מגורים במגרש שייעודו מגורים ביישוב כפרי),</p> <p>מצללות: תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. גגות וגדרות: תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים. הניקוז יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>2. מחסן: 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.</p> <p>3. חניה: החניה תהיה בתחום תא השטח. תותר הקמת 2 חניות עבור כל יחידת. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.2 מ' בקו בניין קדמי וצדדי 0.00,</p> <p>4. בריכת שחיה פרטית: א. בריכה מקורה ניתן להקים בתחום קווי הבנין בלבד. ב. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש ו/או בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין מיקום בריכות שחיה במגרשים פרטיים. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p>	<p>א</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני עזר חקלאיים, מבנים חקלאיים ומבנים לגידול בעלי חיים: 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>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>פיצול מגרש מגורים מנחלה -</p>	<p>ג</p>



4.2

מגורים בישוב כפרי

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 הועדה 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.
2. זכויות הבניה לשטח עיקרי במגרש המפוצל יהיו כמפורט בהערות לטבלת הזכויות.
3. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או הזכות למעבר תהיה ברוב של 4 מטרים ובמקרים מיוחדים על פי אישור הועדה המקומית ברוב של 3 מטרים.
 - 3.1. זכות המעבר להולכי רגל ורכב מהדרכים למגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
 - 3.2. תיאסר כל בניה בתחום זכות המעבר.
4. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.
5. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.
6. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית זו.
7. 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.
8. הוראות בינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע בייעוד "מגורים ביישוב כפרי".
9. יחידת דיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.
10. 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.
11. 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.

פעילות חקלאית

ד

מבני עזר חקלאיים, מבנים חקלאיים ומבנים לגידול בעלי חיים:

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.

מתקנים הנדסיים

4.3

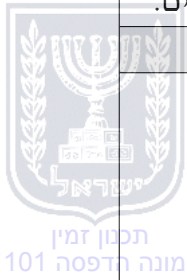
שימושים

4.3.1

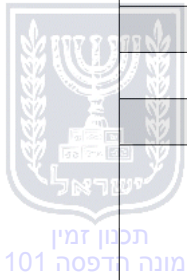
ישמש למתקן שאיבה לביוב.



4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תא השטח יגודר וישולט.
ב	הנחיות מיוחדות תחום מגבלות בנייה מקצה תא השטח לתחנת שאיבה לביוב. תחנות השאיבה יתוכננו עפ"י הנחיות משרד הבריאות ורשות המים המתעדכנות מעת לעת.



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. תותר הקמת מבנים לצורכי ציבור ובכללם מבנים לחינוך, שרותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, ספורט, מוסדות ומשרדים מקומיים, מחסנים ואנדרטאות. ב. תותר הקמת מצללות, שבילים, תאורה, גינון ותשתיות עליות ותת קרקעיות. ג. תותר הקמת חדרי שנאים לפי הנחיות חברת החשמל. ד. בתא שטח 295 תותר הקמת צרכניה שימושי מסחר לרווחת תושבי הישוב ומשרדים מקומיים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם. תותר הקמת חדרי שנאים לפי הנחיות חברת החשמל.
ב	שימור בתא שטח 295 קיים מבנה לשימור 01, בתא שטח 294 קיים מבנה לשימור 02, בתא שטח 293 קיים מבנה לשימור 09, בתא שטח 297 קיים מבנה לשימור 10, בתא שטח 299 קיים מבנה לשימור 11,12, בתא שטח 604 קיימים מבנים לשימור 03,04,05. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.13 שימור.



4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	משמש להשהיית מי נגר ומוצא לניקוז
4.5.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות מאחר והשטח משמש להשהיית מי נגר ומצא לניקוז, לא תתאפשר בו כל בניה, פיתוח השטח בתאום עם רשות הניקוז

4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	א. בתאי שטח מס' 1001-1098 (חלקות א' בנחלות החקלאיות) המהווים החלק החקלאי של חלקת המגורים בנחלה, ברצף קרקעי (תא שטח אחד) או שאינו ברצף קרקעי (שני תאי שטח המזוהים



4.6	קרקע חקלאית
	<p>באותו מספר בצירוף אות שונה), יותרו השימושים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי 2. מבנים חקלאים והתשתיות המשרתות אותם 3. מבני שירות לחקלאות 4. מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות בכפוף לתכנית מספר 616-0770735 5. מבנים לגידול בע"ח. <p>ב. בתא שטחי מס' 702,703,1098,1104,1103,1108,1109,1110-1114 (חלקת ב') יותרו השימושים הבאים :</p> <p>יותרו שימושים הנדרשים במישרין לגידול צמחי ולגידול בעלי חיים ללא בינוי. לא יותרו מבני שירות חקלאיים ולא יותרו מבנים להלנת עובדים זרים לחקלאות.</p> <p>7. בתאי שטח מס' 341,1037,1041,1110,1111,1113 שבתחום רצועת ההשפעה מהנחל- תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם רשות הניקוז.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>שימור</p> <p>בתא שטח 1038 קיים מבנה לשימור 13. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.13 שימור.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא תאושר כל בניה בתחום רצועת ההשפעה לנחל אלא באישור מטעם רשות הניקוז. ב. לא יותרו שימושים בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה. ג. בשטחי ההשקיה בשפד"ן הקיימים (מסומנים בנספח מים), לא יותרו שימושים רגישים לרבות מגורי עובדים זרים. ד. בתא שטח 702 יש לבצע פיתוח המאפשר השהייה וויסות נגר בנפח מינימלי של כ- 2900 מ"ק. הפיתוח יעשה באופן המאפשר המשך עיבוד חקלאי.
ד	<p>מתקנים /או שימושים זמניים</p> <p>מגורים לעובדים זרים בחקלאות :</p> <p>הקמת מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות תתאפשר רק בצמידות דופן לחלקת המגורים ("מגורים בישוב כפרי") ובתנאי שהוכח כי לא ניתן להקים בתחום חלקת המגורים. חריגה מהאמור, תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.</p> <p>תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זרים זמניים בחקלאות.</p> <p>תותר הצבת מבנים יבילים בלבד ללא יסודות, המבנים יוצבו על קרקע טבעית.</p> <p>המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר.</p> <p>המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>

4.6	קרקע חקלאית
	תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	יותר פיתוח וגינון, תאורה, אלמנטים של פיסול ונוי, מתקני רחוב, מתקני משחקים ומתקני כושר; מצללות ותשתיות על ותת קרקעיות. יותר עבודות הנדסיות שמטרתן הסדרת ניקוז כגון: תעלות, סוללות הגנה, שטחי השהיה, מעברי מים מסוגים שונים וכו'.
4.7.2	הוראות
א	שימור בתא שטח 379 קיים מבנה לשימור 14, הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.13 שימור.
ב	תשתיות תותר הקמת חדרי שנאים בתא שטח 414 בשטח מירבי של עד 50 מ"ר, בהתאם לאישור חברת החשמל ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחק השנאים ממבנים סמוכים. תותר חלוקת השטח לתאי שטח לצורך הקמת חדרי שנאים, בגודל של 500 מ"ר תוך שמירה על קווי בניין של 3 מ' מכל כוון. תאסר כל בניה למעט השימושים המותרים.
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	תותר הקמת מבני ציבור לספורט ונופש, גינון, מתקני משחקים, סככות צל וחניה ציבורית.
4.8.2	הוראות
4.9	נחל/תעלת נחל
4.9.1	שימושים
	משמש לזרימת מי נגר ולשיקום אקולוגי.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בניה בתחום הנחל ותעלת הניקוז. 2. תשתיות חוצות ידרשו לאישור רשות הניקוז. 3. כל עבודות לשינוי במפלס הקרקע או בתכנית הקרקע תידרש לתיאום עם רשות הניקוז. ברצועת ההשפעה תישמר אפשרות לגישה אל הנחל ולביצוע פעולות הסדרה. 4. יתאפשרו עבודות הסדרה וויסות נגר.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.10.2	הוראות

4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.11.2	הוראות
4.12	דרך ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
	יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.
4.12.2	הוראות
4.13	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.13.1	שימושים
	השימושים עפ"י תכניות מאושרות אחרות: 112/03/8 ועל תיקוניה מספרים - 3,7,11,16,19,20,21, ותכניות 616-0178798, 616-0712117, 616-0692772, 616-0942102, 616-0954172, 616-0360586.
4.13.2	הוראות
4.14	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים
	תותר הקמת מבני ציבור לחינוך, רווחה, דת, בריאות, ספורט ונופש, תותר הקמת אנדרטאות. גינון, מתקני משחקים, סככות צל וחניה ציבורית. תותר הקמת חדרי שנאים לפי הנחיות חברת החשמל. בתא שטח 341 תותר הקמת שרותי רוכלות והסעדה. בתא שטח 341 לא יותר שימושי מסחר ומבני ציבור בתחום ההשפעה של תחנת שאיבה לשפכים.
4.14.2	הוראות
א	שימור סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור בתא שטח 603 קיימים מבנים לשימור 8-6,15. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.13 שימור.
ב	חלוקה לתאי שטח תתאפשר חלוקה לתאי שטח בגודל מינימלי של 500 מ"ר, כאשר קווי הבניין יהיו 3 מ' מכל צד.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות לא תאושר כל בניה בתחום רצועת ההשפעה לנחל אלא באישור מטעם רשות הניקוז.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי				
5	5	2.5	(1) 2.5		2	8.5	1	40	262			475	102	מגורים א'	מגורים א'
3	3	(1) 3	(1) 3		2	9	1	45	242			330	801 - 892, 901 - 926	מגורים א'	מגורים א'
5	(6) 0	3	3		2	8.5	(5) 3	26	761			(2) 3000	1 - 27, 29 - 35, 33 - 39, 37 - 47, 45 - 60, 58 - 69, 67 - 73, 71 - 78, 75 - 98	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	9	(5) 2	20	602	50		2650	28	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		2	8.5	(5) 2	25	527			2341	34	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	5	3	3		2	8.5	(5) 2	30	720			2400	46	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		2	9	(5) 2	22	553			2558	59	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3		2	8.5	(5) 2	25	499			2500	68	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	1	2	8.5	1	45	262	(12)		500	2068	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	3		2	9	1	50	262			400	2079	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3		2	9	(5) 2		500			2600	79	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמו	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	
											שרות							עיקרי
5	3	3	3		2	8.5	(5) 3	26	761			186	575	3000	2072, 72	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3		2	8.5	(5) 3	26	761			186	575	3000	2076, 76	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	8.5	(5) 2	25	542			147	(13) 395	2500	74	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	2	9	(5) 2	32	784	(15) 140		(14) 144	500	2000	38	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3		2	8.5	(5) 3	26	761			186	575	3000	2077, 77	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3		1	5		20	20%				20%	(7)	39, 37 - 1 98 -	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)		1	(16)		30					600	2000	38	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3		1	3			(17) 90				(17) 90	(7)	98 - 1	דוור מיוחד	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	3		3	12		40	115%			15%	100%	(7)	299 - 297 295 - 293 604	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	3	3			12		30	3248			460	2788	9317	347	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
3	3	3	3		3	12		50	115%			15%	100%	(7)	603, 341	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3		1	5			50				50	200	- 3000 3002	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		
											שרות					עיקרי	שרות	עיקרי
5 (22)	3	3 (21)	3 (21)		1	5 (20)	80 (19)				60 (18)	7,713,702,1103,1104,1108,1111,1113,1114,1001,1037,1039,1098	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית				
7 (7)	7 (7)	7 (7)	7 (7)		1	16 (16)	15110				15110 (23)	17776, 1038	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית				
2	2	2	2		1	5	50				50 (24)	302,301,379	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח				



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

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

הוראות טבלה 5:

א. בכל תאי שטח בייעוד עפ"י תכניות מאושרות זכויות הבניה יהיו עפ"י התכניות המאושרות.

ב. מבנים קיימים אשר נבנו כדן, החורגים מקווי הבניין במועד מתן תוקף לתכנית, לא יהוו סתירה לתכנית זו כל עוד המבנה קיים ואינו חורג מגבול המגרש. כל תוספת למבנה ו/או בניה חדשה תהיינה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.

ג. גודל מגרש כללי הכוונה לתשריט טבלת תאי השטח המצ"ב למסמכי התכנית.

ד. בייעוד מגורי א' השימוש לתעסוקה לרווחת הדיירים לא יעלה על 30 מ"ר.

ה. בתאי השטח: 72+2072, 76+2076, 77+2077, זכויות הבניה מתייחסות שלני תאי השטח גם יחד. ו. בתאי שטח 295 ו-341 יותרו שימושי מסחר עד שטח של 500 מ"ר בכל אחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר בין שני מגרשים שכנים ובמקרה של הסכמה הדדית, בניה בקו בניין 0.0 בגבול שבין המגרשים לטובת בניית בתים דו משפחתיים בתאי השטח כאמור.

(2) שטח המגרש למגורים לא יעלה על 3 ד'.

(3) עבור 3 יחידות מגורים וכן יחידת הורים צמודה, לכל יחידת דיור יישמרו זכויות בנייה בהיקף מינימלי של 160

מ"ר. גודל יחידת ההורים הצמודה (יחידת סמך) עד 55 מ"ר בסה"כ.

יחידת ההורים תיבנה בסמוך לבית מגורים בנחלה.

עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה יהיו 180 מ"ר עיקרי ו-60 מ"ר שירות.

(4) 63 מ"ר לשתי יחידת דיור מתוכם: 41 מ"ר לחניה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד, ליחידה השלישית 60 מ"ר.

(5) בנוסף תותר הקמת יחידת הורים צמודה (יחידת סמך) לאחת מהיחידות בשטח של עד 55 מ"ר.

(6) הכוונה לכוון השטח החקלאי הצמוד לחלקת המגורים.

(7) כמסומן בתשריט.

(8) 25% מהשטח.

(9) 5% מהשטח.

(10) לשתי היחידות המוצעות כולל יחידת הורים.

(11) 62 מ"ר לכל יחידת דיור (למעט יחידת ההורים), מתוכם: 35 מ"ר לחניה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד.

(12) את שיטחי השרות ניתן לבנות גם מתחת למפלס הכניסה.

(13) בנוסף יותר 20% מהשטח למבנים חקלאים, ועד 45 מ"ר מבנה ארעי לעובדים זרים בחקלאות.

(14) 62 מ"ר לכל יחידה.

(15) 70 מ"ר לכל יחידה.

(16) עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(17) לא יותר ניוד שטח זה לשימושים אחרים.

(18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 60% עבור מבני משק. 80% מתא השטח עבור חממות

בתא שטח 1028 יותר 70% לגידול צמחי ועד 50% למבנים קשיחים.

(19) תכסית מקסימלית של 80% הינה עבור מבני המשק והחממות גם יחד

בתא שטח 1028 תותר תכסית של עד 90%.

(20) עפ"י הנחיות משרד החקלאות.

(21) יותר קו בניין 0 בהסכמת השכן.

(22) לדופן המשותפת עם שטח המגורים בנחלה יותר קו בנין 0.

(23) מתוך שטח זה: 75% עבור בתי צמיחה וגידול, 10% עבור מבנים קשיחים.

(24) עבור מצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101

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

- א. תנאי בהליך הרישוי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ומסחר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית לכל תא השטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
- התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז בישוב, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכו'.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה לכל תא השטח הציבורי.
- ב. תנאים למתן היתרי בנייה למבנים חקלאיים:
1. היתרי בניה למבנים חקלאיים - בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתי.
 2. היתרי בניה למבנים לגידול בעלי חיים - יהיה תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, ככל וידרש יוגש לאישור האיגוד דו"ח פיזור ריחות לקביעת אמצעים להפחתת מפגעים, ובהתאם להוראות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 3. היתרי בניה לבתי קירור - בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
 4. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח: 850-853 יהיה ביטול תחנת השאיבה שבתא שטח 349 (כביש קיים).
 5. בהיתר הבנייה ייקבע פיתרון ניקוז בתחום תא השטח 56.
 6. תנאי להיתר ראשון במתחמי ההרחבה למגורים א' בתאי שטח 872-875, יהיה תיאום עם מהנדס הוועדה המקומית להכשרת השטחים לאיגומי ההשהייה הממוספרים מ 1-4 בתשריט הניקוז.
 7. היתר בניה לתאי שטח 804,805 יתאפשר בכפוף לעמידה במגבלות הבניה מקו המתח.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בנייה ביעודי הקרקע הציבוריים יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות תמרור מקומית.
2. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יהיה כמפורט להלן:
 1. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 2. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000 או תקנות וחקיקה אחרים בעניין, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
 3. תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, קבלת אישור משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב.
 4. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 5. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
 6. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר להעסקתם.
 7. תנאי למתן תעודת גמר למבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהיה חיבור בפועל של המבנים לתשתיות חשמל, תקשורת, מים וביוב.
 8. תנאים בהליך רישוי באתרים, מבנים ומתחמים שנקבעו לשימור או הנכללים בתחום מתחם לשימור יהיה בהתאם לסעיף

6.2

תנאים בהליך הרישוי

6.13 שימור.

תנאי למתן תעודת גמר במגרש הכולל אתר או מבנה לשימור יהיה אישור יחידת השימור או ממונה השימור על השלמת עבודות השימור במלואן בהתאם לתיק התיעוד ולהנחיות. ט.הכשרת השטחים לאיגומי ההשהייה המסופרים מ: 4-1 כמסומן בתשריט הניקוז, תבוצע ביחד עם ביצוע התשתית להקמת הבתים בהרחבות, כל איגום יאפשר השהייה בנפח שלא יפחת מנפח האיגום עבורו כמסומן בתשריט הניקוז ובטבלה מספר 8 במסמך ניהול מי נגר.

י. תנאי למתן היתר ולעבודות ופיתוח יהיה תיאום עם מקורות בתאי שטח. 88- ו 61, 714, 508, 298

יא. בתחום השצ"פ בתא שטח 301, הסמוך לקו מים אסורה כל בנייה ונטיעת עצים עמוקי שורש. עבודות הפיתוח יתואמו עם מקורות

יב. תנאי לתחילת ביצוע עבודות במגרשי ההרחבות החדשות למגורים יהיה ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות להרחבות המתוכננות לרבות תשתיות החשמל.

6.3

איכות הסביבה

א. ישמר מרחק של 50 מ' בין תחנות שאיבת ביוב לבין בניה חדשה למגורים.

ב. מניעת השקייה בקולחים בתחום רדיוס מגן ג' של קידוחי מים ושמירת מרחק בין מגורים ושימושים רגישים לאזורי השקייה בקולחים, על פי הנחיות משרד הבריאות העדכניות ביותר.

ג. ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה בכפוף להנחיות היחידה הסביבתית המקומית הרלוונטית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.4

ניהול מי נגר

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.

2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,

4. כל בנייה תידרש להציג במגרש פתרון השהיית נפח נגר לפי חישוב של 20 קוב לדונם בנוי.

5. מתקני ויסות והשהיית נגר מבינוי חדש ומיקום מוצע למתקנים יבוצעו לפי הנחיות נספח הניקוז וכמסומן בתכנית.

6. "יובטח שמירת שטח וויסות ללא בינוי ושינויים בקרקע לצורך הבטחת וויסות והשהיית הנגר כמפורט בנספח הניקוז.

6.5

תשתיות

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,

2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.

3. בהליך הרישוי יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>5. תכנון קווי המים לשתייה וקווי המים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.</p> <p>6. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת המים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: גינון, שטיפות, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>8. לא תותר הנחת תשתיות במקביל לנחל ועד למרחק של 30 מ' מגדת הנחל, קווי ביוב גרביטציוניים יתאפשרו רק אם הוכח שאין פתרון אחר לתוואי הקו ובאישור רשות הניקוז.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.6</p>
<p>הפתרון קצה לשפכים למט"ש תימורים.</p> <p>תחנות שאיבה לביוב יידרשו להתקנת מערכת גיבוי חשמלי למניעת זיהום הנחל בעת תקלה.</p>	
<p>זכות מעבר לרכב</p>	<p>6.7</p>
<p>זכות מעבר לרכב טיפול ואחזקה של תחנת השאיבה לביוב, לא תותר כל בניה.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.8</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.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p> <p>"על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965."</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>השטח המסומן שפרטיו מפורטים להלן " 730/0 צהאריג, ח' אל- " י"פ : 1091 עמ" 1443 מיום : " 704/0 ; 18/05/1964 סואפיר אל-שמאלייה, אל- " י"פ : 1091 עמ" 1443 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין .</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.10</p>
<p>1.נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית .</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי</p>	

סביבה ונוף	6.10
<p>עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ .</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>א. נותני צל סוככים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם :</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בתחום קווי הבניין של דרך ארצית מספר 3 לא תותר בניה או חניה.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום דרך הגישה ליישוב מכביש מספר 3 ובצומת עם כביש מספר 3 תהייה באישור נתיבי ישראל.</p>	
<p>שימור</p>	<p>6.12</p>
<p>1) בתכנית זו נקבעו לשימור האתרים, המבנים והמתחמים הבאים :</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



שימור	6.12
<p>אתר 01 שם האתר צרכניה תא שטח 295 דרגת שימור א' אתר 02 שם האתר סילו תא שטח 294 דרגת שימור א' אתר 03 שם האתר מגדל מים תא שטח 604 דרגת שימור א' אתר 04 שם האתר באר תא שטח 604 דרגת שימור א' אתר 05 שם האתר בית כנסת תא שטח 604 דרגת שימור א' אתר 06 שם האתר בית העם תא שטח 603 דרגת שימור א' אתר 07 שם האתר בית הנוער תא שטח 603 דרגת שימור ב' אתר 08 שם האתר מרפאה תא שטח 603 דרגת שימור ב' אתר 09 שם האתר ארכיון תא שטח 293 דרגת שימור ב' אתר 10 שם האתר אנדרטה תא שטח 297 דרגת שימור ב' אתר 11 שם האתר מחלבה תא שטח 299 דרגת שימור ב' אתר 12 שם האתר פריה תא שטח 299 דרגת שימור ב' אתר 13 שם האתר מוסך תא שטח 1038 דרגת שימור לא מומלץ אתר 14 שם האתר מאגר מים תא שטח 379 דרגת שימור ב' אתר 15 שם האתר מקלט תא שטח 603 דרגת שימור ב' אתר 15 שם האתר מקלט תא שטח 297 דרגת שימור ב'</p> <p>2. המבנים ואתרים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בהתאמה בתשריט מצב מוצע, הינם בעלי ערכים היסטוריים ותרבותיים הקשורים בתולדות היישוב והתפתחותו. מבנים ואתרים אלו אסורים להריסה ויש לשמרם.</p> <p>3. דרגות השימור :</p> <p>בתכנית זו סווגו האתרים, המבנים והרכיבים לשימור ל-2 דרגות שימור: דרגת שימור א' ודרגת שימור ב'.</p> <p>4. היתר המציע שינוי כלשהו כולל תוספת שטח לבינוי באתר המיועד לשימור יכלול תיק תיעוד מקדים מלא הקובע הוראות בנוגע לשינוי המוצע.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה במבנה המיועד לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י הנחיות מנהל התכנון ואישורו ע"י הועדה וועדת השימור המקומית.</p> <p>6. מגיש בקשה לבניה חדשה הגובלת במגרש עליו מבנה לשימור, יתחשב תכנונית במבנה שלידו, כדי לבטא נוכחותו וערכו של המבנה לשימור, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. באתר 01 - צרכניה, ניתן להוסיף למבנה הקיים בהתאם להוראות סעיף זה.</p>	

הנחיות מיוחדות	6.13
<p>בתא שטח 341 לא יותרו שימושים של מסחר בתחום רדיוס ההשפעה (כמסומן בתשריט), של תחנת השאיבה לשפכים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 101