

4010163

מחוז המרכז
מרכז תיכנון מקומי לודים
כפר חב"ד
חכנית מחאר גז 12/525/

תאריך ההגשה:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגישו התכנית:

חתימת עורך התכנית: *שמעון אלמן*

אין יגנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כתואמת עם רשויות לתכנון המוסטכות.
מתינתנו אינה לערכי תכנון בלבד, אלא גם כדי להקנות כל זכות ליוזם ולמשתתפי הקהילה. *[Handwritten signature]*
הסכמת בעל הקרקע לתכנית זו, כפי שהוצגה, היא בעקום ובהתאם לתנאים שצוינו בה. *[Handwritten signature]*
לפני ועדת התכנון. *[Handwritten signature]*
בין השטח המיועד לתכנון ולשטחי הסביבה. *[Handwritten signature]*
במסגרת הסכמת בעל הקרקע. *[Handwritten signature]*
כדי שרובו כמאן על סיוע הערות הלימוד המשותף ו/או על כל זכות חוקית אחרת. *[Handwritten signature]*
מיוזמים: *[Handwritten signature]*
סוכנות מחוז המרכז
למיפוי ומדידות

25.9.86

חתימת ועדה כניה מקומית

חתימת ועדה מחוזית

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
לודים
25-09-1986
נמקרת על ידי...
לטיפול על ידי...
לתיק מס'...

- 11.4.84
- 16.9.84 שינויים בתקנון ובתכנית לפי דרישה ועדת כניה מקומית.
- 22.5.85 שינויים בתקנון ובתכנית לפי דרישת הועדה המחוזית.
- 7.8.85 שינויים בתקנון ובתכנית בהתאם להחלטות הועדה המקומית.
- 9.12.85, 20.10.85 שינויים בתקנון ובתכנית בהתאם להחלטות הולק"ח.

1. מחוז - המרכז
2. נפה - רמלה
3. מרחב חכנון מקומי - "לורים"
4. המקום - מושב כפר חכ"ד. ושטח חקלאי.
5. התכנית - תכנית מתאר מס' גז/12/525.
6. התשריט - בק.מ. 1;2500 כמצורף לתכנית זאת ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
7. גבולות התכנית - כמוחחס בקו כחול בתשריט.
8. שטח התכנית - 2815,730 דונם.

גוש	חלקות	חלקי חלקות
6253		.59-63,65,67,69
6254		13,107
6255	30,28,26,24,22,20,18,16	,35,32,29,27,21,19,17,15-4,2
	,53,51,49,43,40,38,36,31	,60,56,54,52,50,48-44,42,37
	,71-,64,62,61,59-,57,55	.121,120,117,114
	116,115,108-72	
6256	48,39,38,33,25,21,2	46,45,36-34,31-26,24,22
6258	58,56-51,49-44,21-10,8,4,2	50,27,6,3
6259	33-1	
6260	30-15,11,7-1	14,13,10,9
6261	46-1	
6262	44-41,39-7,5,3-1	40
6263	34,31,29,28,5	47-35,33,30,27-6,4-1
6264	69-67,16-11,9-5,2,1	66,65,36-17
6265	6-4,1	23,22,19,18,15,14,11,10,7,3,2
6267	15	1
6269	,75,72,67,62,60,50,21-10,6-1	
	,98,95,91,90,87,84,81,78	,89,87,72,52,11,9,6,5,2
6270	4,3,1	
6272	60,58,56,54,52-48,40-36,34-1	
	62	
6273	,63,52,51,29,28,26,22-5,3-1	67,66,27,25-23
	69,50	,39,34,25,22,21,20,14,11-9,5,2
6274	60,59,54-45,38,35,24,23,1	58,55,44
6279	3-1	
6280	45-1	
6281	45-1	
6282	79-1	
6283	71-1	
6284	143-1	,23,21,19,18,16,14,11,9,7,5,3,1
6468	30,28,26,24,22,20	36,29,27,25
6469	15	16,14-12,10,9,7,6
6078		23

ת.ד. 111
 25-09-1986

10. יוזם היכנית - ועד כפר חב"ד
11. עורך התכנית - שושנה מלמן, אדריכלית
12. מגיש התכנית - ועד כפר חב"ד
13. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

14. הגדרות:

- א. ישוב כמוגדר בצו המועצות האזוריות תשכ"ח - 1956.
- ב. מושב: כמוגדר בצו אגודות שחופיות "חברות" ק"ת 2977, 3253, 3477, 4051.
- ג. איזור: שטח קרקעי כמסומן בסומן מוסכם במקרא ובתשריט המציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובמבנים באותו איזור ומציין את התכליות שנקבעו לשטח זה לפי חכנית זו.
- ד. רשות מקומית - הועד המקומי של הישוב.
- ה. נחלה - יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי לבניני משק חקלאיים ולמגורי בעליו.
15. הרכב מושב כפר חב"ד - מושב רב תכליתי, לחקלאות, לחינוך, לתעשייה, לחיירות וקליטת עליה.

- א. נחלות חקלאיות
- ב. מגרשים חד משפחתיים לחברי המושב שאינם בעלי נחלות חקלאיות.
- ג. ומגרשים לבעלי מקצוע ולמשקי עזר.
- ד. מגרשים לבעלי דירות בקומות ובניה טורית לחברי המושב שאינם בעלי נחלות חקלאיות.

16. מטרת התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע בגבולות התכנית, ערכון רשת הדרכים וקביעת הוראות בניה, לשם הסדרת פיתוח הכפר.
- ב. ביטול ואיחוד חלקות קימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב קיים, ופיתוח בעתיד.
- ג. ביטול התכניות המפורטות הקיימות לפי הרשימה להלן: - 525/זג; 2/525/זג; 3/525/זג; 4/525/זג; 6/525/זג; 1/94/זג; 2/94/זג; 4/94/זג.

17. רשימת תכליות ושימושים

17.1. איזור מגורים -

- א. למגורים בנחלה חקלאית לפי הוראות לאיזור מושב חקלאי.
- ב. מגורים א'; ב'; ג'; מגרשים למגורים בצפיפות לפי טבלות האיזוריים. יותרו מבני עזר ביתיים, בהתאם להוראות הבניה ולפי טבלת האיזוריים.

17.2. איזורי מסדות וציבור: למעט מגרש 14 א'. הכוללים.

- א. מוסדות ציבור - לבניני מנהלה, מוסדות חינוך, מגורי תלמידים, מגורי סגל, מבני צרכנות מבני משק ציבוריים מבני תרבות ובידור ומבני ומתקני ספורט, מתקני דלק ומתקנים הנדסיים. ציבור ג'ון חדר
- ב. מלונאות ונופש, כתי הארחה אכסניות נוער, מעונות קליטה וכו'.
- ג. מבנים המספקים שרותי וצרכי דת.

מוחר לשלב בכנין אחד מספר תכליות לפי המפורט לעיל כסעיפים א.ב.ג., כולל מכני עזר ושרותים.

ד. מחסני חחזוקה, מפעלים ובתי מלאכה הקשורים למוסדות חינוך.

ה. מאפיה למצה שמורה.

ו. כשטח למוסדות צבור יוחרו הקמת מגורי סגל ותלמידים רק במגרשים שגודלם מעל ל-1 דונם. במגרשים ששטחם קטן מ-1 דונם תהיה דרושה הסכמת הועדה המחוזית למטרות כנ"ל.

17.3 אזור מיוחד א', מגרש 14 א' לבית אגודת הטיילי חב"ד.

לותרו השימושים הבאים: בית מגורים, ספרייה, אולם כינוסים, מכנים המספקים שרותי וצרכי דת, דרכים חניותושטח ציבורי פתוח, מגורים הדרושים במישרין לאחזקה ותפעול השימושים הנ"ל.

א' 17.3 אזור מיוחד ב' מגרש 14 ב' תותר בבית בית המועצה האזורית עמק-לוד ומחסני מלח.

17.4 איזור תעשייה קלה ומלאכה: א. מכנים ליצור חקלאי, אחסנה, מיון ואריזה

של חוצרת חקלאית, מכני תעשייה קלה למסגרות, נגרות, מוסכים לתיקון כלי רכב, דפוס וכל מלאכה ותעשייה אשר לא נהווה מפגע סביבתי. ולא תהונה מיטרד רעש וזיהום, ולא תפיץ רעלים הן באויר והן בשפכים, לפי המלצת המשרדים הנוגעים בדבר. שהן לפי; הענין משרד העבודה, משרד הבריאות ורשויות אחרות מוסמכות.

ב. איכות הסביבה

בחכניה הבינוי חסומנה דרכים, שטחי חניה (לפי גודל המפעל) אזור לשירותים מסחריים וסיטונאים ואחסנה. מתקנים לסילוק אשפה, אחר לסילוק פסולת מהתעשייה לכל איזור התעשייה. ג. סוג השימושים: שיהיו כאיזור, הגדרות סוגי התעשייה לפי: כמוות המים שמשחמשים במפעל, גודל השטח, טכנולוגיה.

החרי כניה מותניט כהגשת מידע ונתונים שיוגשו בדו"ח לפני קבלת היתר כניה, לועדה מקומית, לכריקה סביבתית, לשם מוון הוראות שתלולנה אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.

ד. רעלים: לרכות שמוש כרעלים מסוכנים בכל הליכי היצור. במידה ויש שימוש כרעלים יש להוסיף לדו"ח.

ה. 1. ביוב: רמת השפכים היוצאת מהמפעל תהיה כרמוז השפכים הביתיים לקליטה במערכת המרכזית.

2. שפכים רעילים: לכל מפעל שיש לו שפכים רעילים יש להתקין מתקנים לקדם טיפול. השפכים הרעילים ימוקמו כחוזום המפעל ולא מחוצה לו.

ג. ניקוז: הפרדה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.

ד. חזות: הועדה המקומית רשאית לדרוש פירוט בנושא חזות המכנה, גימור (חמרי גימור) צבע, גידור, ע"י כניה קשיחה או צנחיה. כל מפעל יגיש תכנית פיתוח השטח שיכלול את הפירוט המוזכר לעיל, בתכנית לבקשת היתר כניה.

ח. גובה לפי תכנית בינוי,

ט. תכנית הבינוי תוגש לכל השטח או לחלק ממנו, לפי הענין.

5. 17. שטח פרטו פיתוח: - שטחים לגינות, מגרשי משחקים מתקני ספורט בריכת שחיה, שבילים להולכי רגל, כל כניה לצרכים אחרים אסורה פרט למתקנים הנדסיים.

6. 17. דרכים: - א. דרכים ציבוריות כולל מורכות להולכי רגל, כבישים לרכב וחניות. כל כניה אסורה פרט לסככות המתונה לאוטובוסים. ולמקלטים בחניות או בשולי הכביש.

ב. דרכי שינוי: דרכים המוצגות בחכנית בינוי, ונטרזן דרך המזכרת מכנה או קבוצת מכנים, לדרך מקומית או אזורית.

ג. שבילים: שבילים להולכי רגל, לא תותר חנועת כלי רכב פרט לרכב בעלי המגרשים הגובלים ויש להגיע אליהם כשבילים אלו.

- 7. 17. תכנית כינוי: מבוססת על חכניות מפורטת מאושרת, כוללת העמדת הכנינים, שירותיהם הצגת גבולות ומחממים לפי הצורך, מספר קומותיהם גבהם הכללי, הגישות לכנינים, החוית דרכים בשטח התכנית ורחבה, שבילים פנימיים, גישות לכנינים, מפלסיהם, הכללים. סימון שטח חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח. מתקני אשפה כביסה גדירות וקירות תומכים ריהוט רחוב, מקומות חניה לאוטובוסים ולרכב פרטי, קוי ניקוז, ביוב, השמל, והנחיות לפתוח האזור. אין החובה להציג אח כל המפורט בהגדרת תכנית כינוי. תאשר חכנית בניו גם במקצתם של המרכיבים, לפי הענין, והנושא. וכל תכנית בניו חלקית או שטח שלם תאשר לגופו של ענין.
- 8. 17. איזור חקלאי: איזור לעיבוד חקלאי לנטיעות וגידולים, כולל מכנים חקלאים לגידול בעלי חי ובתי צמחה, זניני עזר ושרותים למכנים החקלאים.
- 9. 17. מקלט: הקמתם תותר בכל האיזורים מעל ומתחת פני האדמה על גבולות מגרשים כאשר המקלט חוצה אותם. לפי אישור ועדת בניה ודרישות הג"א.
- 10. 17. פרגולה: גג מקורה בקורות פתוחות שאינו נכלל בשטח הבניה למגורים יכול להיות הצמדת מכני מגורים.
- 11. 17. מסילת ברזל לרכבת: שטחים ומכנים לצרכי יצור שינוע, מכנים הנדסיים ותחנה למשא ונוסעים.
- 12. 17. חקלאי לעתודה לעתיד: פסים ירוקים אלכסוניים וסימן האות ע. עתודה הכוללת רוחה ציבורית, כפוף לאישור הועדה ושמירת קרקע חקלאית, ולתכנית כנין ערים המאושרת ע"י ה.ו.ל.ק.ח.
- 18. חלוקת שטח התכנית: הקרקע הכלולה בשטח התכנית חולק בהתאם למסומן בחשריט באופן שהסטיות הנובעות ממדידות מוטמכות שתאושרנה ע"י יושב ראש הועדה המחוזית, הסטיות עד 10%. השטחים נמדדו באופן גרפי ועם רשום כספרי האחזזה אם יחולו שינויים בגבולות וגודל השטחים, יאושרו המכנים לפי שטח מדור לרישום.
- 19. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:
 - א. דרכים ארציות ואזוריות תופקענה ותרשמנה על שם מדינת ישראל.
 - ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, כסמוך לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, תופקענה בהתאם לפרק ח' לחוק התיכנון והבניה תשכ"א 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה המקומית בזמני חכירה סמליים. הרשות המקומית (הועד המקומי).
 - ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו כדין וירשמו על-שם הועד המקומי של הישוב (המושב) או יוחכרו לו על-ידי בעל הקרקע בדמי חכירה סמליים.
 - ד. הועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור עפ"י סעיף 190 לחוק התיכנון והבניה תשכ"ה-1965. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התיכנון והבניה.
 - ה. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לפיכך מקרקעי היעוד יהפכו עפ"י תכנית זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ה-1965.
- 20. יעוד שטחים ושימוש:
 - בהתאם לחשריט ולפירוט כטבלת האיזורים המצורפת, מספרי המגרשים יהיו בהתאם לפירוט בחשריט.
- 21. קוי בנין:
 - בהתאם לחשריט ולטבלת האיזורים המצורפת.
- 22. מרחקי הצבה בשטחים חקלאיים:
 - בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ינתנו יתרי בניה בהתאם להנחיות כלוח ההצבה המצורף של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות, וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם, באישור הועדה המקומית.

23. התרי כניה:

ינתנו על פי הוראות חכנית זו. לכל בקשת היתר בניה תצורף המלצת הועד המקומי של הישוב (המושב) היטל השכחה יוטל כפי שיתחול לפי סעיפים 1,2 לתוספת השלישית סעיף 13 לחוק התיכנון והכניה. - (כולל כל התיקונים לחוק).

24. יחס לתכניות אחרות:

חכניות מתאר, וחכניות מפורטות בתוך גבולות חכנית זו שקבלו בתוקף או הפקדו בטלות והן: גז/525, גז/2/525; גז/3/525; גז/4/525, גז/6/525; גז/1/94; גז/2/94; גז/4/94. כמידה וחכניות אלו אינן סותרות חכנית זו, תשמנה חכניות בנוי לפי החלטת הועדה המקומית. לגבי חלקים העומדים בסתירה לתכנית זו תוגש חכנית בנוי, באישור הועדה המקומית.

25. שימושים כלליים:

- א. ניקוז ותיעול: ע"י תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון משרד הבריאות ורשות הניקוז, לא יותר שנוי פני הקרקע במגרש מגורים אחד ללא חכנית וכיצוע הרחקת המים ממגרשי השכנים, והחברות מתאימה לרשת הניקוז הכללית. החכנית תוגש לבקשת היתר לוועדה המקומית.
- ב. כיוב: באמצעות מתן כיוב מרכזי או עצי קדוחי חלחול לשביעת רצון משרד הבריאות ולפי חכנית כיוב מאושרת.
- ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
- ד. תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות, ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
- ה. סילוק אשפה: יעשה להנחת דעת משרד הבריאות, פסדים (פגרי עופות) לפי הוראות משרד החקלאות.
- ו. מסדרונות חשמל: מגבלות בניה כמסדרונות חשמל המסומנים בתשריט לפי הוראות חכנית המתאר המחוזית.
- ז. מבנים קיימים: תותר הגדלת המבנים הקיימים רק במסגרת קויהכנין החוקיים.
מבנים על תוואי דרכים או שבילים תותר הגדלתם רק לאחר שתוכטח הריסת חלקי המבנה החריגים.
ח. מגרש פנתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית תהיה הקדמית ואיזו חזית תהיה החזית הצדדית.
במגרשי החקלאים (נחלות) ובמגרשי המגורים.

26. הוראות והגבלות לאיזור החקלאי במושב:

- 26.1. א. איזור המגורים החקלאים חלקה א' - הנחלה: שטח שהינו בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי הרשום בחכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה מסומנים במספר סידורי אחד ובמקרה של חלקה שאינה בעלת רצף כל חלק ממנה; יסומן כסימן משנה.
ב. חלקה א' מחולקת לשני איזורי משנה. באזור האחד מותרת בנית מבני מגורים, מבני עזר, מבני משק, ומבנים לאחזקת בעל חי, ומותרת לעיבוד חקלאי. באיזור השני בנית מגורים אסורה, מותרת בנית

מכנים להחזקה בעלי חיים, לבתי צמיחה; למכני עזר ושרותים לחקלאות ומותרת לעבוד חקלאי, החרי בניה למכנים חקלאים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה של משרד החקלאות.

ג. מיקום שני האזורים: האיזור המותר לבנות מגורים בנחלה בעלת רצף קרקעי נמצא בחלק החזיתי של החלקה הצמוד לדרך. האיזור החקלאי נמצא בעורף החלקה, במידה ויש מגרש הממוקם שונה, חלוקת האיזורים בהתאם לתשריט, כולל מגרש נפרד, למיקום בית-אחד משני הבתים המותרים בנחלה, במגרש בלע נפרד בניה נפרדת הנספח לנחלה ולפי הכללים בסעיף 3-26 דלהלן וכציון בית אחד ככל חלק המותר למגורים בנחלה.

26.2 הוראות בניה לאיזור המגורים בנחלה:

א. מותר יהיה לבנות 3 יחידות מגורים, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שהמבנה לא יעלה על שתי קומות, שהגובה המירבי יהיה 8.50 מ' לגג שטוח ו-9.50 מ' לגג משופע, ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 450 מ"ר.

שטח יחידת דיור אחת לא יעלה על 225 מ"ר לקומה אחת ו-250 מ"ר לשתי קומות, פרט למשפחה מרובת ילדים: משפחה מעל ל-6 נפשות, מותרת תוספת בניה של 15 מ"ר לנפש בבית אחד עד 350 מ"ר ובהתאם לשטח הכולל המותר ל-3 היחידות.

לדרך קשיש שטח יחידה שלישית לא יעלה על 55 מ'ר.

ו. מותר הקמת מבנה עזר ביתי בשטח של 35 מ"ר, תותר חניה של 25 מ"ר, צמודה למבנה.

ב. קומת עמודים: תותר בנית קומת עמודים עד גובה 2.20 מ'.

ג. קומה: מותר לפצל קומה למפלסים שונים.

ד. לא תורשה הקמת גדר תיל בחזית המגרש למגורים הן בנחלה והן בכל מגרשי המגורים המסומנים בתשריט.

26.3 הגדרת יחידות המגורים בנחלה:

א. יחידת מגורים תותר למגורים אשר כחלקם יותרו לשימוש נוסף לפי המלצת ועד המושב ולפי שיקול דעתה של המועדה המקומית, ובהתאם לתשריט.

ב. יחידות המגורים תותרנה רק בהגבלות שלהן.

1. יחידה אחת למחזיקים "כמשק החקלאי"

2. יחידה שניה ל"ממשיך".

3. יחידה שלישית להורי המחזיק כמשק החקלאי.

ג. הקמת יחידת דיור שניה ושלישית מותרת באישור בעל הקרקע ובחוות דעת ועד הישוב כהגדרתו בצו המועצות האזוריות המקומיות (מועצות

אזוריות (תשי"ח-1958).

ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד אשר הועדה המקומית חתיר

יהיה שונה בהתאם למיקום הבית הקיים, או שיאושר מרווח 0 בבנין אחד.

ה. הבקשה להחרי בניה למבנה ראשון או לתוספות עבורו, תכלול סימון השטח

המיועד למבנה לממשיך.

ו. מיקום המבנה למגורים לא יעלה על 65 מ' מגבול הדרך אליה צמודה

חלקה א'. במקרה שהמבנה הקיים אינו מאפשר בניה לממשיך בגבול ה-65 מ'

יהיה סימון איזור המגורים במגרשים אילו לפי התשריט.

ז. מבנה עזר ביתי יכול להכנות כולק ממבנה המגורים, שטח מבנה עזר הנמצא במבנה המגורים יחשב כחלק משטח המגורים או במרחק מזערי (מבנילי), של 3 מטר ממבנה המגורים.

קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן כתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש, קו בנין קדמי 2 מ'.

27. באיזור חקלאי - יותר שמוש אך ורק לפי יעודו.

א. הקמת מבני משק.

ומבנים להחזקת בעלי חיים, בתי צמיחה, מבני עזר ושרותים חקלאיים בהתאם להחלטת הועדה המקומית. הצבתם: המרווחים ביניהם ובין מבני המגורים לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות הנזכר בסעיף 16.

ב. בבקשות לחממות ובתי צמיחה וכל מבני משק לגידול בעלי חיים יוגש פתרון לניקוז.

ג. למבנים לבעלי חיים: ולמבני בתי צמיחה

ובעלי חיים יותרו לבניה בקו בנין אפס בהסכמת השכן כתנאי הגשת פתרון הניקוז בגגות המבנים שיכוון למגרש המבקש וכתנאי שתוגש כתכנית דרך כניסה למבני המשק בנחלה.

27.1. חצר המגורים וחלקה א' המצורפת או הנפרדת מאיזור המגורים - אישורי הבניה יותרו לפי סעיף 26.1, א, ב, ג, למבני המשק לכל סוגיהם.

28. הוראות והגבלות לאיזורי מגורים ואיזורים אחרים שאינם חקלאיים

28.1. באיזור מגורים א' לחברי המושב שאינם בעלי נחלות חקלאיות ומגורים לבעלי מקצוע ולמשקי עזר, לבנים ממשיכים ולהורים שלא בחלקות א', בכל מגרש באזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של עד 35% בקומה או בשתי קומות. פרט למשפחה ברוכת ילדים - משפחה מ-6 נפשות ומעלה תותר תוספת בניה של 15 מ"ר לנפש ולא יותר מ-350 מ"ר לדירה, כולל הורים הסמוכים לשלחן בניהם וגרים במקום.

ב. בניה מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ובתי צמיחה אסורה.

ג. מבנה עזר ביתי כולל חניה יותר כחלק מהבנין או במרחק מזערי של

3 מ' מהבנין. קו בנין צדדי בהסכמת השכן קו בנין קדמי 2 מ' מבני עזר שאינם

חלק מהבנין יותר רק בהסכמת ועד המושב ורק במגרשים מעל ל-450 מ"ר

ד. בניה על עמודים כתנאי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית תותר הקמת עמודים על גובה 2.20 מ' (כל הגדלת גבה תותנה באישור הועדה המחוזית).

ה. ניתן לפצל קומה למפלסים. הקשר בין הקומות על ידי מדרגות פנימיות.

ו. למבנה מגורים במקרים מיוחדים במגרשים הקטנים יותר קו בנין 0 בהסכמת

בנושא הענף לפיקוח ומבולגריה ביבוצו של יאיר צוק

כרומים בין כפני כס ומכני פגורים ובין כפני כס באורו כוג או כונה ובין כפני צוק ייקפצו ל"ס השלה ומבליים הריוני רמאות הזעה המקובית להמיר מבליים ל"ס דווח דנה כשרד החקלאות.

המספר (7)	מספר הזדהות	מספר כפני	מספר אגרות	מספר כפני	מספר אגרות	מספר כפני	מספר אגרות	מספר כפני	מספר אגרות	מספר כפני	מספר אגרות	מספר כפני	מספר אגרות	מספר כפני	מספר אגרות	מספר כפני	מספר אגרות	מספר כפני	מספר אגרות
1	10	12	12	300	500	300	500	300	500	12	12	6	6	20	20	5	5	40	40
2	20	30	12	300	500	300	500	300	500	12	12	6	6	40	40	5	5	40	40
3	30	40	12	300	500	300	500	300	500	12	12	6	6	40	40	5	5	40	40
4	30	40	12	300	500	300	500	300	500	12	12	6	6	40	40	5	5	40	40
5	30	40	12	300	500	300	500	300	500	12	12	6	6	40	40	5	5	40	40
6	30	40	12	300	500	300	500	300	500	12	12	6	6	40	40	5	5	40	40
7	30	40	12	300	500	300	500	300	500	12	12	6	6	40	40	5	5	40	40
8	3	4	4	100	500	300	500	300	500	4	4	3	3	20	20	5	5	40	40
9	3	4	4	100	500	300	500	300	500	4	4	3	3	20	20	5	5	40	40
10	3	4	4	100	500	300	500	300	500	4	4	3	3	20	20	5	5	40	40

מספר אגרות הנחיה לחינוך בני כס ומכני פגורים ובין כפני כס באורו כוג או כונה ובין כפני צוק ייקפצו ל"ס השלה ומבליים הריוני רמאות הזעה המקובית להמיר מבליים ל"ס דווח דנה כשרד החקלאות.

מספר אגרות הנחיה לחינוך בני כס ומכני פגורים ובין כפני כס באורו כוג או כונה ובין כפני צוק ייקפצו ל"ס השלה ומבליים הריוני רמאות הזעה המקובית להמיר מבליים ל"ס דווח דנה כשרד החקלאות.

30. הוראות כלליות

- 30.1. כל ההוראות הכלליות החלות על תכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ.3/ , וכן הוראות רכבת ישראל, מ.ע.צ., וחברת חשמל חלות על תכנית זו, פרט אם יצויין אחרת.
- 30.2. הקמת משרפות לפגרים (פסדים) - אסורה בשטח מגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך כתכנית המפורטת.
- 30.3. בחזית כל החלקות למגורים ולאיזורים אחרים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- 30.4. א. על אף כל הוראה אחרת יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי וסיכון של מטרד ליחיד. מפגע לפי חוק למניעת המפגעים ומפגע לפי הלכת אגרת רמה.
ב. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי יקבע על ידי משרד החקלאות והבריאות.
ג. קוי בנין ומרווחים מוקטנים רק למבנים קיימים לפי תשריט תכנית זו.
- 30.5. לכשתדרש חלוקה או איחוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכנית, יוגש לאישור הועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, באישור בעל הקרקע ובכפוף לחוות דעת ועד הישוב, עפ"י הוראות סעיף 18 של תכנית זו.
- 30.6. במגורים בקו בנין 0 תותר בניה קיר אטום כלכד וניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.
- 30.7. חלק בלתי נפרד מתכנית זו הם:
א. טבלאת האיזורים והוראות הבניה.
ב. לוח הצבה למבנים וקלאיים של לשכת ההדרכה במשרד החקלאות אגף הטכנולוגיה.
- 30.8. שלבי ביצוע שלב א' 5 שנים, שלב ב' 30 שנה.

השכן והמלצת ועד המושב.

קו בנין 0 יהיה בצד שיאפשר לשכן להצמיד את המבנה שלו לאותו קו ולבנות גם אצלו קו בנין אפס, בקיר בקו בנין 0 לא יהיו חלונות, וניקוז הגג יופנה למגרש בעל המבנה, המבוקש.

28.2. א. מגורים ב-1 וב-2 יוסדרו גישות שכיילים וחניות מרוכזות לבתי הדירות לפי תכנית בנול.

ב. במגורים ב-1 תוספת כניה לבתי הדירות שלא כחזית הבנין, החוספות יותרו בצדדים ומאחור לפי האפשרות בשטח.

ג. מחסנים וחניות מגורים ב' וב-1' יותרו שלא כחזית, יותרו בצמוד לבית המגורים או בקומת עמודים במבנים שיש בהם קומת עמודים. הבניה תותר רק בחמרי בניה שיתמזגו עם הבניה של בתי הדירות ויהיו חלק לבתי נפרד מהמבנה.

בקשות להיתרים למחסנים וחניות שאינם צמודים לבית המגורים ואינם בקומת עמודים, תוגשנה על ידי ועד המושב.

חזית בסעיף זה פירושה הכניסה הראשית.

ד. באזור המחולק למגרשים מס' 201-266 תותר בניה לדירה ^{עד} 35% משטח המגרש.

ה. קו בנין קדמי 3 מ'

קו בנין אחורי 3 מ'.

קו בנין צדדי 3 מ' או מרווח של 6.0 מ' בין שני מבנים בהסכמת הועד והשכנים הגובלים ממול.

תותר הקמת מחסנים וסככות רכב מרוכזים לפי תכנית ובחמרי בניה תואמים לבתי המגורים, בהסכמת ועד הכפר ולפי בקשתו המפורשת בכתב, ובאישור הועדה המקומית.

ו. קומת עמודים תותר למבנים רכי קומות. לפי הסעיף המתאים במגורים א', סעיף 1-28, ה.

ז. בתוספות בניה יותרו מפלסים עם מדרגות פנימיות.

28.3. מגורים ב-3 :

א. הנחיות והגבלות כפי שמוגדר למגורים ב-1-2 סעיף 28.2 כל הסעיף.

ב. תותרנה דירות מגורים בקומה מפולסת או בשתי קומות בכנית בתי הדירות, או בתים טוריים, או תכנית שטיח, לפי תכנית בנול.

ג. תותר קומת עמודים לפי הסעיף במגורים א' 28.1 ה'.

ד. הלולים שהותרו לפי היתר מס' 6640 לא יראו כחורגים בתוקף כל עוד שלא תבוצע בנית בתי המגורים החדשים.

29. הוראות והגבלות לאזור הגובל במסילת הכרזל

29.1. הגבלות רשות מסילת הכרזל.

א. על הגבול המשותף תוקם גדר לפי תכנית סטנדרטית של הרכבת לאורך גבול של כ-250 מ' בקירוב.

הגדר כגובה 2 מ' רשת עם צמחיה צפופה, או סיללה עם צמחיה צפופה.

ב. הקמת מסוף חשמלי בהצטלכות הכניסה לישוב.

ג. קו בנין לכל סוגי המבנים 35 מ' מציר המסילה בתחום שבין 35-50 מציר המסילה תותר רק באישור המהנדס הראשי של הרכבת.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז באר שבע

מרחב תכנון כ.י.מי 318

תכנית מ.ק.א. נ/מ/ג מס' 52/52/52 10/

הועדה המזווזת בישיבתה ה- 21/8/66

מיום 16.11.80 החליטה לתת תוקף לתכנית ומועד תחילתה

סגן מנהל [חתימה] יושם יושג החלטה

טבלת חלוקת האזורים

מספר יחידות	7		6		5		4		3		2		1	
	מספר יחידות	מספר דירות	מספר יחידות	מספר דירות	מספר יחידות	מספר דירות	מספר יחידות	מספר דירות	מספר יחידות	מספר דירות	מספר יחידות	מספר דירות	מספר יחידות	מספר דירות
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1963
 מס' 5224
 תאריך: 21/8/84
 חתום: *...*
 מנכ"ל המועצה

הערות ומקלות באזור מגרשי מגורים ותור בנייה על גבול בין 2-4 מגרשים תוח
 2. שטח מירבי לבניה במגרשים למגורים ונחלות על כל נפש מעל 1
 של 350 מ"ר לדירה (משפחה לענין זה היא הורים, ילדיהם שאינם נשואי
 28.10.1983
 30.10.1984
 תועדה האקדמית
 4.11.84 תואם לתקנון 3. אם יש מספרי מגרשים שלא ציינו בהוראות לתכנון ולבניה
 16.9.84 תואם לתקנון 4. מספר מגרש שלא מופיע בטבלא יחולו עליו ההוראות לפי סימון
 25.85 תואם לתקנון
 7.8.85 תואם לתקנון
 9.10.85; 26.10.85 תואם לתקנון ובתשריט בהתאם להחלטת הולקת

מספרי המגרשים	הערות	קרי בנין במ			שטח מבני עזר במ"ר	מספר קומות	מספר יחידות דיר במגרש	ברווז במ"ר (וגג)
		א	ב	ג				
12								
ח.ח-6 ח.ח.ח.ח	1 קו בנין אפס בהסכמת השכן או הועד 2 מרווחים בין מבנים קיימים 3 גובה לממדות	5 או 0	3 או 0	5	מבני עזר לשירותים נספחים לגידולים חקלאיים		בהתאם להחלטת הועד המקומית ולפי עבליאת ההצבה של מש החקלאות	
53-1 80-60	1 קו בנין אפס בהסכמת השכן 2 מרווח בין מבנים צדדי ואחורי 3 קו בניה אחורי 0 למבנים חקלאיים	5 או 0	3 או 0	30.6 אהחזית	מבני עזר לשירותים נספחים לגידולים חקלאיים		בהתאם להחלטת הועד המקומית ולפי עבליאת ההצבה של מש החקלאות	
	1 לא תותר חלוקה נוספת מעבד למסומן בתשריט	5	3	1 למגורים במסומן בתשריט	מבני עזר ביתי של 60 מ"ר בולט חניה	2 יחידות + 1 לזרז קשיש	בהתאם להחלטת הועד המקומית ולפי עבליאת ההצבה של מש החקלאות	
	1 נכל יחידות הדיוור תותרנה לבניה בחזית המגרש, בקו בניה אחורי 65 מ' מגבול חזית המגרש 2 50 מ' מידת שטח נספח ללבר ש	5	3 או 0	2 מבנה משק ועזר 5 מ' סלבד חניה שהיא 1.50 מ'		גובה 2 קומות על הקרקע או על עמודים הקומה יכולה לבולל יותר ממפלס אחד ובלבד שאובה התקרה העלוטה לא יעלה על 8 מ' בקו אנכי	1 לממשק המסוק ולזרז קשיש	
92-90, 81-60 179-122, 118-101 249-248 256, 251 325, 300 311-306, 304, 303 313-324	1 במקרים מיוחדים תותר בניה עד לקו 0 קו בנין צדדי בתא הסכמת השכן לכיוון צדדית 55 חלונות 2 מבנים למגורים המסומנים בתשריט שאינם לפי קו בנין יהיו בהתאם לתשריט. כל בניה חדשה או תוספת תהיה בהתאם לקו בנין 3 50 מ' מידת שטח נספח למגרש 4 במגוון 173 מותר בניה 2 למרווח מהמקלט	3	3 או 0	1 מגורים במסומן בתשריט 2 בהתאם להוראות	* מבני עזר ביתי כולל חניה ולחסן 60 מ"ר (שטח נספח)	לפי שניף 8x2		
266-201	1 יוספת למחסן לא תותר בחזית הבנין ויהיה חלק אינטגרלי של הבנין 2 לא תרשה תוספת בניה בחזית המגרש	3	3 או לפי התשריט או לפי התשריט	1 למגורים לפי התשריט 2 למבני עזר לפי ההערות 5.0 מ'	מבני עזר ביתי מחסן 45 מ"ר שטח נספח	2 על עמודים ביתי מחסן 45 מ"ר שטח נספח	בתי דירות של 6 יחידות בכל מבנה מגורים במגרש	
איזור 1 21 11		3	3	3	מבני עזר ביתי מחסן 45 מ"ר שטח נספח	2 על עמודים אחד על הקרקע	ראה הערות משבצת 11 2 יחידות מגורים במבנה אחד	
איזור 2 21 11	1 איזור כל בית רבקה למגורי סגל 2 תכנית בנין תחזור על הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המקומית 3 התריבניה יתנו על פי תכנית בנין אשר תקבע את מיקום הבתים ואת המרווחים בין הבתים, לבניה העזר וחניית	3	3	3	מבני עזר ומחסן ביתי 45 מ"ר שטח נספח	2 על עמודים אחד על הקרקע	12 יחידות מגורים לבית דירות על עמודים	
איזור א מגרשים 14-1 ואיזור 4 מגרשים 6-1	1 איזור בנין יחידים רב תכליתיים 2 איזור 14 יחידות מבנה מגורים ספרית אולם כינוסים מבנים המספקים שירותי וצרכי דת מגורים הדרושים לאחזקה יתפעל השימושים הנ"ל							באיזור הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי
איזור ג								באיזור הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי
איזור ד								באיזור הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי
	בתחום 50 מ' מצידו כסילות הרכבת תותר בניה בחתימת המהנדס הראשי של הרכבת							קרי בנין בהתאם לתקנות רשות מסילות הברזל 35 מ' מציד המסילה
								רשות מסילות הברזל מאשרת לפי התשריט מחסום חשמלי
								המתנה לאיטובוס מתקנים הנדסיים ומקלטים צדה המקומית
ח.ח-10 ח.ח.ח.ח	כפוף לתכנית מאושרת ואישור קולקת							מפורטת לאיזור דה מאושרת על הולקת

בין 2-4 מגרשים תותר בניה בקו בנין צדדי 0 זולת: על כל נפש מעל 6 נפשות במשפחה מותרת בניה של 15 מ' לנפש ולא יותר משטח כולל הורים, ילדיהם שאינם נשואים, והורים זקנים הגרים דרך קבע אתם)

ראות לתכנית נספח המספר לפי המופיע בתשריט
יו ההוראות לפי סימן הצבע בתשריט