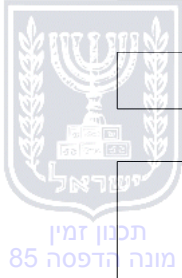


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0179283

בר/14/224 מושב בני ראם - תכנית מתאר חדשה ליישוב



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. תכנית זו באה ליישם את החלטת המועצה הארצית על תוספת יחידה שלישית לנחלה, בנוסף, התכנית מגדילה את מגרשי המגורים בנחלות במושב (מגורים ביישוב כפרי) ל- 2.5 דונם.

מכאן שמספר יחידות הדיור יהיה:

מספר יחידות הדיור עפ"י תכנית בנין עיר מאושרות:

בר/224 : 87 נחלות * 2 = 174 יח"ד

105 יחידות מגורים א

בר/224/1 : 13 יח"ד מגורים א'

בר/224 : 1 יח"ד מגורים

סה"כ מאושר : 293 יח"ד

מספר יחידות הדיור לפי תמ"א 35 : 350 יח"ד.

תוספת של יחידה ל 87 נחלות = 87 יחידות

סה"כ מוצע בתכנית זו : 380 יחידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/14/224 מושב בני ראם -תכנית מתאר חדשה ליישוב



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0179283

שטח התכנית 1.2
3,300 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

130250 קואורדינאטה X

630500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום היישוב בני ראם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בני ראם

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בני ראם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
28	7-12, 14-22, 26-27, 29, 33-39	חלק	מוסדר	5460
36	10-35	חלק	מוסדר	5461
56	20-55, 59-132	חלק	מוסדר	5462
45	6-23, 25-35, 39-43, 47-104	חלק	מוסדר	5463

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר טוביה, יואב



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



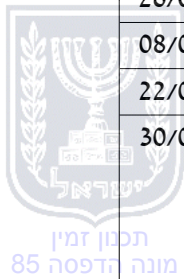
תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/2020. הוראות תכנית בר/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/2020
01/06/1995	3426	4308		החלפה	בר/224
05/10/2000	17	4925		החלפה	בר/224 /1
14/06/2011	4792	6250		החלפה	בר/224 /12
29/05/2003	2605	5190		החלפה	בר/224 /6
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/309. הוראות תכנית בר/309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/309
26/08/1999		4798		החלפה	בר/מק/224 /4
08/02/2000		4850		החלפה	בר/מק/224 /5
22/08/2005	3887	5428		החלפה	בר/מק/224 /9
30/01/2007	1354	5621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/217. הוראות תכנית מח/217 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/217
27/08/2002	3747	5105		החלפה	בר/224 /7
15/07/2003	3462	5206		החלפה	בר/מק/224 /8



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 גליונות: 5-1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע גליונות: 7-6	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	28/08/2017	אבי חינקיס	17: 16 28/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	09/08/2018	אבי חינקיס	12: 34 12/08/2018		לא
חוות דעת סביבתית	מחייב חלקית		29	12/11/2019	אלדד שרוני	10: 31 18/11/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	27/10/2019	אירית יוגב	15: 35 03/12/2019		לא
תנועה	מנחה		7	25/09/2017	אירית יוגב	16: 01 25/09/2017	דו"ח תחבורתי.	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		2	09/05/2017	ברני גטניו	14: 31 09/05/2017		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 2500	1	23/05/2017	ברני גטניו	13: 07 23/05/2017		לא
ביוב	מנחה		1	19/09/2017	רן ברזיק	15: 55 25/09/2017	חוות דעת .	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500		13/12/2018	רן ברזיק	15: 31 17/02/2019	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		21	13/12/2018	רן ברזיק	10: 17 17/02/2019	חוות דעת.	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות		08-8634200	08-8594172	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות		08-8634200	08-8594172	elie@ma- soreq.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

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 חינקיס	13342	אבי חינקיס	רעננה	ההגנה	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvi sion.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רן ברזיק	102599		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254		ran@berejik. co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	25	03-7541001	03-7516365	
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	08-9188788		irit@yogeven g.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני			נתניה	(1)		09-8854291		esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 8776.



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

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

א. קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח במושב בני ראם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות וזכויות בניה להקמת 87 יח"ד, עפ"י הקבוע בהוראות תמ"א 1/35/ב.
- ב. קביעת הוראות מיוחדות בייעוד קרקע "מגורים ביישוב כפרי".
- ג. הוספת 87 יח"ד ליישוב כפרי הכולל 293 יח"ד מאושרות.
- ד. שינוי מיייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ל"שטח ציבורי פתוח" (תא שטח 508).
- ה. שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים ביישוב כפרי, בתאי שטח 1-39.
- ו. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לדרך מוצעת. (תאי שטח 404,405,400).
- ז. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לשצ"פ, תא שטח 220.
- ח. שינוי דרגת תחנת התדלוק לדרגה ב' וקביעת זכויות הבניה .
- ט. שינוי ייעוד קרקע מ"מגורים ביישוב כפרי" ל"מבנים ומוסדות ציבור" (תא שטח 500).
- י. קביעת זכויות והוראות לפיצול נחלות. (עבור יחידת דיור שלישית בנחלה).
- יא. שינוי ייעוד משפ"פ לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	91
מגורים א'	917 - 800
מגורים בישוב כפרי	87 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	505 ,504 ,502 ,500
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	601
קרקע חקלאית	1750 ,1740 ,1730 ,1720 ,1700 ,612 - 608 ,606 ,605 ,603 ,602 ,506 ,188 - 101
שטח ציבורי פתוח	2188 ,503 ,220 ,218 - 216 ,205
נחל/ תעלה/מאגר מים	734 - 725 ,704 - 700
דרך מאושרת	237 - 231 ,229 - 223
דרך מוצעת	405 ,404
דרך משולבת	230 ,215 - 206 ,203 - 200
תחנת תדלוק	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	220
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	237 - 234 ,227 ,224 ,223
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	500
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	916 ,913 ,893 ,836 ,831 ,827
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	87 - 1
הנחיות מיוחדות	נחל/ תעלה/מאגר מים	704 - 701
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1,158 ,120 ,116 ,114 ,109 ,105 ,104 ,609 ,177
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	66
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	601
להריסה	שטח ציבורי פתוח	220

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	2,497,647	75.69
אזור מגורים בנחלות	282,798	8.57
דרך משולבת	10,485	0.32
דרך קיימת	244,443	7.41
מבני ציבור	74,971	2.27
מגורים	67,764	2.05
נחל אכזב תעלת ניקוז	28,406	0.86
שטח לבנין חינוך	20,318	0.62

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.01	33,234	שטח פרטי פתוח
1.05	34,709	שטח ציבורי פתוח
0.16	5,225	תחנת תדלוק ושרותי דרך
100	3,300,000	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.13	300,673.88	דרך מאושרת
0.01	381.46	דרך מוצעת
0.33	10,724.22	דרך משולבת
2.15	70,874.2	מבנים ומוסדות ציבור
0.62	20,260.35	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0.10	3,204.7	מגורים
1.89	62,169.18	מגורים א'
9.17	301,917.5	מגורים בישוב כפרי
0.91	29,890.59	נחל/ תעלה/מאגר מים
73.85	2,432,183.92	קרקע חקלאית
1.66	54,603.57	שטח ציבורי פתוח
0.20	6,525.57	תחנת תדלוק
100	3,293,409.15	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת מגורים אחת, כולל שטחי שירות ומרתף. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חניה- ראה סעיף 6.1.
ב	מרתפים ראה סעיף 6.2.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת כולל שטחי שירות ומרתף. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח חניה- ראה סעיף 6.1.
ב	מרתפים ראה סעיף 6.2.
4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שימושי פלי"ח : אחסנה,מלאכה ותעשייה זעירה, משרדים, תעשייה חקלאית,תיירות והצגה ומכירה של תוצרת חקלאית, והכל כמופיע בתכנית בר/2020. 3. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי מחסן- ניתן להקים מחסן בקו בנין אחורי 0, הקמת מחסן בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובהו לא יעלה על 2.2מ' וניקוז המחסן יהיה כלפי המגרש שבו הוא נבנה. הוראות בינוי לשימושי פלי"ח עפ"י הוראות תכנית בר/2020.
ב	חניה ראה סעיף 6.1.
ג	מרתפים ראה סעיף 6.2.
ד	הנחיות מיוחדות א.בכל שטח מגורים בנחלה בו קיים סימון הנחיות מיוחדות, ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף

4.3	מגורים בישוב כפרי
	מכסימלי של עד 350 מ"ר . במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית , יותר גודל מגרש מקסימלי עד 500 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. ב.סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה ניכרת. ג.מיקומו המדויק של מגרש המגורים ייקבע בתכנית בניוי באישור הועדה המקומית שתכלול דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז. ד.תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי ואישור תשריט חלוקה, ה.זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תכנית זו. ו. המגרש המפוצל לא ישנה את ייעודו, ויישאר בייעוד מגורים בישוב כפרי, אולם יותר בו שימוש למגורים בלבד.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מבנים לצורכי ציבור- מבנים לדת,חינוך, רווחה,בריאות,דרכים, גנים, תרבות, ספורט,בריכת שחיה ציבורית לשימוש המושב, מתקני מים וביוב. יתאפשר שימוש של מסחר, השימוש למסחר יותנה במימוש הייעוד הציבורי וכחלק מהמבנה הציבורי. תאי שטח 504,500, ישמשו למיקלט ציבורי.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	מבני ציבור שיבנו מכח תכנית זו יצופו בחומרי גמר עמידים כדוגמת ציפוי אבן וכד', ובהתאם להנחיות מהנדס/ת הועדה.
ב	חלוקה ו/ או רישום
	תתאפשר חלוקת תאי שטח, 502 למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים
	ישמש להקמת ישיבה.
4.5.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הגשת תכנית בניוי לאישור הועדה המקומית. ב. בדיקה אקוסטית וזיהום אויר מכביש מספר 3.
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	1. עיבוד חקלאי. 2. שימוש הדרוש במישרין לייצור חקלאי. 3. מבני משק ובתי צמיחה ומיגונויות.



4.6	קרקע חקלאית
	4. גידול בעלי חיים. 5. מתקנים הנדסיים דרכים חקלאיות ודרכי שירות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי כוללת לכל תא השטח או חלקו, בסמכות ועדה מקומית, תכנית זו תצביע על מיקום המבנים מתוך כוונה לרכוס באזור אחד.
ב	הליכים סטטוטוריים תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים תותר הקמת מתקני משחקים, חדרי שנאים עד 50 מ"ר אחד בלבד לכל תא שטח, גינון ונטיעות, שבילים, ספסלים, מתקני מחזור לאשפה ביתית, העברת קווי תשתיות תת קרקעיות, עבודות גינון ונטיעות, מגוניות ותאורה. בתא שטח 220 יוקם מתקן שאיבה לשפכים.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת חדרי שנאים בשטח מירבי של עד 50 מ"ר בכל תא שטח, בהתאם לאישור חברת החשמל ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחק השנאים ממבנים סמוכים. תותר חלוקת השטח לתאי שטח לצורך הקמת חדרי השנאים, תאסר כל בניה למעט השימושים המותרים.
ב	חלוקה לתאי שטח גודל תא השטח לתחנת השאיבה לשפכים יקבע בהתאם לצורך בהרחבה ו/או שידרוג עתידי.
ג	ביוב לא ניתן להקים מבני ציבור ו/או מגורים במרחק של 50 מ' לפחות מתחנת השאיבה לשפכים.
4.8	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.8.1	שימושים לא תותר כל בניה, ו/או נטיעות.
4.8.2	הוראות
א	ניהול מי נגר הרשות המקומית תדאג לאחזקה שוטפת למניעת סתימת התעלות .
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים תשמש למעבר רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, תיאסר כל בניה.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תאסר כל בניה למעט סככות המתנה לרכב ציבורי, ספסלי ישיבה, גינון ונטיעות, מתקני אצירה לאשפה.

4.9	דרך מאושרת
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, תיאסר כל בניה.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תאסר כל בניה למעט סככות המתנה לרכב ציבורי, ספסלי ישיבה, גינון ונטיעות, מתקני אצירה לאשפה.
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	תשמש למעבר רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, תיאסר כל בניה למעט גינון.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תאסר כל בניה למעט ספסלי ישיבה, גינון ונטיעות, מתקני אצירה לאשפה.
4.12	תחנת תדלוק
4.12.1	שימושים
	תחנת תדלוק מדרגה ב' עפ"י תמ"א 4/18. ניתן יהיה להתיר בה בינוי לשימושים הבאים: מסעדה, בית קפה או קיוסק, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן, משרד, ושרותי רכב למעט: מכונאות רכב, פחחות, צביעת כלי רכב, תיקון קפיצים, בדיקת כלי רכב ובדיקת פליטת גז, עשן ומזהמים.
4.12.2	הוראות
א	ביוב, ניקוז, מים, תברואה הוראות למתקן שטיפה: 1. יש לעמוד בתקנות הרלוונטיות מתוך תקנות המים 2001. 2. השפכים ממערכת מחזור השפכים לא יוזרמו אל מערכת הביוב הציבורית אלא לאחר שטופלו באמצעות מתקן קדם/מפריד דלקים ובתנאים שעומדים בכל התקנות הסביבתיות. 3. משטחי רחיצת המכוניות ומיכל אגירת השפכים, לפני מיחזורם, יצופו באספלט, בבטון או בחומר אחר אטום לחלחול נוזלים. 4. כל שטח התחנה, למעט משטחי רחיצת המכוניות, ינוקז למערכת הניקוז הציבורית, כך שימנע מגע בין מי הנגר לבין השפכים, לא תותר התחברות נגר עילי למפריד הדלקים.
ב	פיתוח סביבתי השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	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	5	3	3			(3) 7	1	(2)		50	(1)	46	220	350	- 800 917	מגורים א'	
5	(10) 0	3	3	1	2	9	(9) 3	(8) 30	892	(7) 48	(6) 150	(5) 212	(4) 630	2500	87 - 1	מגורים בישוב כפרי	
													(11) 500		87 - 1	מגורים בישוב כפרי פעילות לא חקלאית	
5	5	3	3	1	2	(13) 7	(12) 1	10	326	50	46	220	3000	91		מגורים	
1	1	0	1		1	4			100			100	200	504,500		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		1	5			400		100	300		502	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		2	(3) 7			28347 (16)) 7087 (15)) 21260 (14)	70870	502		מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	3	3		2	(13) 7		30	150		15	135	490	505		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	4	(17) 100		2	8		41	8200		200	8000	20000	601		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(19)	(19)	(19)	(19)		1	8		40	40%			(18) 40		- 101 ,187 1700		קרקע חקלאית	
														506,188		קרקע חקלאית	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה 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						גודל מגרש מזערי
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(19)	(19)	(19)	(19)			(19)		40%				40%			קרקע חקלאית	
5	0	0	0	1	1	4		50				(20) 50			שטח ציבורי פתוח	
5	5	5	5		2	7		1392			(22) 12) 1380 (21	401		תהנת תדלוק	

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

הערה ברמת הטבלה:

בתאי שטח 506, 188 בייעוד "קרקע חקלאית" לא תותר כל בניה.

קווי בניין לבריכות שחיה: בחזית כמו למגרש בו נמצאת הבריכה, קווי בניין צדדיים-2 מ'. מרחק מינמלי בין בית המגורים לבריכה- 2 מ'.

גודל בריכת שחיה עד 12% משטח המגרש, נפחה לא יעלה על 150 מ"מ.

תותר הקמת מבנה עזר לבריכת שחיה בשטח של עד 5 מ"ר בגובה של עד 1.7 מ' ובקווי בניין כמו של המבנה במגרש למעט האפשרות של קו בניין צדדי 0 בהסכמת השכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת שטחים עיקריים אל מתחת למפלס הכניסה..

(2) תותר בניה של עד 180 מ"ר..

(3) 7 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע..

(4) 450 מ"ר שטח עיקרי עבור 2 יח"ד ויחידת הורים+180 מ"ר עבור היחידה השלישית.

ניתן להעביר עד 150 מ"ר שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

שטח עיקרי מכסימלי ליחידת דור: 250 מ"ר.

(5) הזכויות לסה"כ 3 יח"ד לפי הפרוט הבא:



תכנון זמין
מונה הדפסה 85



תכנון זמין
מונה הדפסה 85

- חניה מקורה לכל יחידה-35 מ"ר.
- ממ"ד לכל יחידה -12.5 מ"ר.
- מחסן לכל יחידה -10 מ"ר.
- והשאר לבליטות ומתקנים טכניים.
- סה"כ 62 מ"ר ליחידה, לכך יש להוסיף 26 מ"ר ליחידת הורים עבור חניה וממ"ד.
- ניתן להעביר עד 48 מ"ר שטחי שירות אל מתחת לכניסה הקובעת..
- (6) 50 מ"ר עבור היחידה השלישית
- ו-100 מ"ר הם מתוך סך השטח העיקרי המותר לבניה מעל הקרקע ולא בנוסף לו..
- (7) שטח זה הוא מתוך סך שטחי השירות המותרים לבניה..
- (8) 45% עבור היחידה שלישית בלבד מתוך השטח שיוקצה לפי סעיף 4.3.2 ד'..
- (9) בנוסף תותר הקמת יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לבית בעל הנחלה..
- (10) קו הבנין הוא גבול בין חצר המגורים לשטח החקלאי..
- (11) לפי תכנית מאושרת בר/2020 לשימושי פל"ח..
- (12) לכל תא שטח.
- (13) 7 מ' לגג שטוח , 9 מ' לגג משופע..
- (14) זכויות הבניה הן 30% משטח תא השטח..
- (15) זכויות הבניה הן 10% משטח תא השטח..
- (16) זכויות הבניה הן 40% משטח תא השטח..
- (17) מציר כביש מספר 3..
- (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : עבור בתי צמיחה ומבנים לגידול בעלי חיים, עבור מבני שירות לגידול צמחי עד 40% ועד 2000 מ"ר לכל היותר..
- (19) לפי לוח הצבה של משרד החקלאות.
- (20) עבור חדרי שנאים, עבור כל תא שטח..
- (21) מתוכם: 650 מ"ר גגון מעל איי המשאבות, 130 מ"ר עבור מסעדה, בית קפה או קיוסק, מרחב מוגן, חדר מתדלקים משרד ומחסן.
- ו-600 מ"ר עבור שרותי רכב..
- (22) עבור שרותים..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
3. תנאי למתן היתר בניה בשב"צ יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח,
4. בהיתר בניה 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 כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית.
5. תנאי למתן היתר בניה אישור הועדה המקומית לדרישות המתייחסות לבניה אקוסטית.
6. תנאי למתן היתר להרחבת תחנת הדלק- אישור של היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
7. תנאי להיתר בניה של תוספת מתקן השטיפה בתחנת הדלק יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה בתחנה.
8. תנאי להיתר בניה של תוספת בניה בתחנת דלק יהיה אישור משרד הבריאות.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. תותר הקרמת חניה מקורה בגבול מגרש צדדי וקדמי 0, ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו הראיה במגרשים פינתיים.
3. סככת חניה ליחידת הורים תהייה ללא קירות-חניה אחת עד גודל של 15 מ"ר.

6.3**מרתפים**

1. קונטור המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.
2. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף.

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,

6.5**אקוסטיקה**

הדרישות האקוסטיות תעמודנה בהתאם להנחיות תמא 2/4 לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.

6.6**תשתיות**

1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית,
2. בתחומי כל האזורים תהינה כל התשתיות תת-קרקעיות.
3. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

6.6	תשתיות
	4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 5. מתקן השאיבה המסומן בתכנית הוא מתארי בלבד ולא ניתן להוציא לו היתר בניה.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. מונה הדפסה 85
6.9	קווי בנין
	בתחום קווי הבניין לדרכים ארציות מספר 3 ו-40 תיאסר כל בנייה וחניה בתחום קווי הבניין. למעט תחנת דלק קיימת בתחום קו הבניין של כביש 40.
6.10	ניקוז
	מפלס ה 0.00 במגרשי המגורים לא יפחת מ 0.5 מטר מרום הכביש הסמוך.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום החלוקה באמצעות מפה לצרכי רישום	תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
7.2	מימוש התכנית	

--