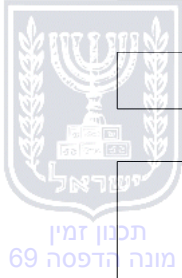


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0440545

בר/10/138 בית חלקיה תוספת יחידה שלישית לנחלות.



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/12/2020

לאשר את התוכנית

11/04/2021
לינה בינע

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה ליישם את החלטת המועצה הארצית על תוספת יחידה שלישית לנחלה.

מכאן שמספר יחידות הדיור יהיה:

מספר יחידות הדיור עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות:

תכנית בר/138 - 65 נחלות * 2 = 130 יח"ד + 20 יח"ד במגורים (בעלי מקצוע), סה"כ = 150 יח"ד.

תכנית בר/138 תוספת של 50 יח"ד במגורים אי" 3 + 7 יח"ד בייעוד מגורים אי" 2 (בעלי מקצוע), סה"כ = 57 יח"ד.

תכנית בר/138 חלוקת שני מגרשים של בעלי מקצוע לשש יחידות מגורים אי" - תוספת של 4 יחידות.

מצאי יחידות הדיור המאושרות:

130 = 2 * 65 נחלות

77 מגורים אי' (ב 76 מגרשים).

5 יח' במשקי עזר.

סה"כ מאושר: 212,

בתכנית זו מוצעים עוד 65 יח"ד,

סה"כ: 277 יח"ד,

עפ"י תמ"א 35 מספר היחידות למושב הוא: 300.

התכנית קובעת הוראות לפיצול נחלות לרבות קביעת זכויות והוראות בניה למגרשים המפוצלים.

כמו כן התכנית מגדילה זכויות בניה במגרשים במיועדים למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/10/138 בית חלקיה תוספת יחידה שלישית לנחלות.



שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0440545

שטח התכנית 1.2

966.800 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 שורקות

182275 קואורדינאטה X

633368 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל תחום המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: בית חלקיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית חלקיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	7-16	חלק	מוסדר	4725
60	4-12, 18-23, 26-38, 47-58, 61, 68, 73, 79-109	חלק	מוסדר	4726
30-31, 48, 53	12-29, 33-45, 51-52, 54, 56-58, 60-106, 109-128	חלק	מוסדר	4728
2, 4		חלק	מוסדר	4729
20		חלק	מוסדר	5984

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ ב/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ ב/1. הוראות תכנית תמא/35/ ב/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/ ב/1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
21/08/2002	3699	5104	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138/2 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/138/2
15/02/2005	1621	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/138/3 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/138/3
05/02/2009	2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/2020. הוראות תכנית בר/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/2020
23/02/2011	2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/309. הוראות תכנית בר/309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/309
07/02/2006	1646	5491	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/7/138, הוראות תכנית בר/מק/7/138 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/מק/7/138

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
456-0145698	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0145698. הוראות תכנית 456-0145698 תחולנה על תכנית זו.	6756	3833	16/02/2014
456-0436840	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0436840. הוראות תכנית 456-0436840 תחולנה על תכנית זו.	7681	4518	23/01/2018
בר/ 138	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 138 ממשיכות לחול.	2615		27/03/1980
בר/ 138 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 138 / 1 ממשיכות לחול.	4904	4309	25/07/2000
בר/ 138 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/138/ 5, הוראות תכנית בר/138/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6163	1233	25/11/2010
בר/ מק/ 138 / 9	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ מק/ 138 / 9 ממשיכות לחול.	6047	1414	13/01/2010

הערה לטבלה:

תכנית בר/מק/10/138, אינה מופיעה במאגר מערכת המבא"ת תכנית זו כפופה לה.

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: 1-2	לא
סביבה ונוף	מנחה		2	01/02/2021	שבתאי גונן	15: 34 24/03/2021	חוברת סקר עצים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250		18/02/2021	שבתאי גונן	15: 34 24/03/2021	תשריט סקר עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	11/02/2019	אבי חינקיס	15: 56 11/02/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	24/05/2020	אבי חינקיס	10: 35 24/05/2020		לא
תנועה	מנחה		6	11/02/2018	אירית יוגב	08: 44 14/07/2020		לא
מים	מנחה		4	20/08/2018	רן ברזיק	10: 01 26/06/2019	חוות דעת לנספח מים	לא
תשתיות	מנחה		4	28/01/2019	רן ברזיק	13: 41 28/01/2019	חוות דעת לנספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500		27/02/2018	רן ברזיק	13: 44 28/01/2019	נספח מים וביוב.	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	08-8634172	tomer@ma- soreq.org.il

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: הקרקע בבעלות מדינת ישראל.

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		hinkis@netvi- sion.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רן ברזיק	102599		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254		ran@berejik. co.il
	יועץ נופי	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)				gonen@trees. co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	32	03-7541013		berni@datam- ap.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	08-9188788		irit@yogeven g.com

(1) כתובת : ת.ד 926.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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
הנחייה מיוחדת למגורים	ייעוד קרקע למגורים לשם פיצול מגרש בייעוד "מגורים" מייעוד "מגורים ביישוב כפרי".

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. הוספת יחידה שלישית במגורים ביישוב כפרי והגדלת זכויות הבניה למגורים ולמבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



א. הגדלת זכויות הבניה במגורים ביישוב כפרי .

ב. הגדלת זכויות הבניה בשטח עיקרי מעל מפלס הכניסה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

ג. שינוי ייעוד מחקלאי לייעוד " שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".

ד. קביעת קווי בנין בייעודי קרקע "מבנים ומוסדות ציבור", "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".



ה. תוספת שימוש למסחר (צרכניה לשימוש המושב) בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 806), ומתן זכויות בניה לשימוש זה.

ו. הרחבת דרך קיימת לצורך הסדרה סטטוטורית של מעגל תנועה. (תא שטח 1013).

ז. שינוי קו בניין צדדי במגורים א' ובמשק עזר.

ח. שינוי ייעוד מ"דרך מאושרת" לייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

ט. הרחבת דרך קיימת (תא שטח 5), על חשבון שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 505,506).

י. שינוי ייעוד ממגורים א' לשטח ציבורי פתוח, (תא שטח 277).

יא. שינוי ייעוד מחקלאי ושפ"פ לשטח ציבורי פתוח, (תא שטח 501).

יב. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח, (תא שטח 801).

יג. זכויות לבניית מגורי עובדים זרים בחקלאות בייעוד קרקע "מגורים ביישוב כפרי".



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	276 - 201
מגורים בישוב כפרי	464 - 400
משק עזר	304 - 301
מבנים ומוסדות ציבור	809 ,806 - 802 ,800
קרקע חקלאית	167 - 100
שטח ציבורי פתוח	801 ,523 - 501 ,277
דרך מאושרת	9 - 7,5 - 1
דרך מוצעת	18 ,17 ,10
דרך משולבת	16 - 11
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	808 ,807

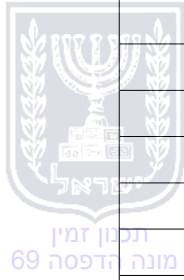
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	809
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	804
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	464 - 400
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	158 ,140 ,139 ,134 ,128 - 124 ,120
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	522
להריסה	מגורים בישוב כפרי	158 ,140 ,139 ,134 ,128 - 124 ,120 ,441 ,440 ,431 - 427 ,424 ,402 ,401
להריסה	קרקע חקלאית	455
להריסה	קרקע חקלאית	141 ,102 ,101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	522
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.57	53,850	דרך מאושרת
0.18	1,688	דרך משולבת
7.35	71,092	מבנים ומוסדות ציבור
24.90	240,765	מגורים (כולל מגורים א', מגורים א 1-3 הכל לפי מצב מאושר)
57.40	554,985	קרקע חקלאית
0.13	1,260	שטח פרטי פתוח
4.46	43,160	שטח ציבורי פתוח
100	966,800	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.44	52,622.84	דרך מאושרת
0.03	333.85	דרך מוצעת
0.19	1,879.55	דרך משולבת
6.73	65,035.79	מבנים ומוסדות ציבור
4.02	38,911.85	מגורים א'
20.34	196,653.16	מגורים בישוב כפרי
0.39	3,728.61	משק עזר
55.69	538,405.02	קרקע חקלאית
6	57,979.39	שטח ציבורי פתוח
1.16	11,249.06	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	966,799.12	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
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	<p>אדריכלות</p> <p>א. הקמת מחסן וסככת חניה בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה כלפי המגרש שבו הם נבנים,</p> <p>ב. מצללות - תותר הקמת מצללות בקומת קרקע ובקומה שניה בתנאי שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה עצמו,</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. קונטור ושטח המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.</p> <p>ב. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא ניתן להקים מטבח במרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת שתי חניות מקורות לרכב בגבול המגרש, החניה תהייה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ראה סעיף 6.1</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>תותר הקמת שלש יחידות דיור, ויחידת הורים הצמודה לאחת משלוש היחידות, יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: הכוללים: ממ"ד חניה מקורה ומחסן, תותר הקמת חדרי אירוח. תותר פעילות פל"ח עפ"י תכנית מאושרת בר/2020. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית עפ"י הוראות תכניות בר/309, בר/מק/3/309 (456-0116269). תותר בנייה למגורי עובדים זרים בחקלאות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הקמת מחסן וסככת חניה בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה כלפי המגרש שבו הם נבנים,</p> <p>ב. מצללות - תותר הקמת מצללות בקומת קרקע ובקומה שניה בתנאי שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה עצמו,</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות למבנה לאירוח כפרי:</p>

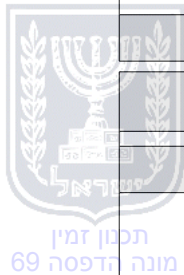
4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. יחידות האירוח יבנו בהתאם לתנאים המחייבים של משרד התיירות.</p> <p>2. כל מבנה אירוח יכלול שירותים סניטריים נפרדים, ומתקנים מתאימים לאורור ובישול.</p> <p>3. מבנה לאירוח כפרי לא יפגע באפשרות להקמת יחידת מגורים שניה או שלישית בשטח המותר לבניה.</p> <p>4. מבנה לאירוח כפרי יבנה מחומרי גמר ואיפיונים שיקבעו בתאום עם משרד התיירות.</p> <p>5. לכל מבנה לאירוח כפרי תהייה כניסה נפרדת.</p> <p>6. חל איסור על חיבור בין בית המגורים לבין היחידה לאירוח כפרי. חל איסור ליצור מעבר בין יחידת האירוח הכפרי לבין בית המגורים.</p> <p>7. לא יותר שימוש במבני האירוח הכפרי למגורי קבע.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>א. קונטור ושטח המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.</p> <p>ב. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא ניתן להקים מטבח במרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת</p>
ד	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת שתי חניות מקורות לרכב בגבול המגרש, החניה תהייה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בכל שטח מגורים 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 כדן 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 כדן למגרש בשטח 350 מ"ר.</p> <p>ב. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מכסימלי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. מיקומו המדויק של מגרש המגורים ייקבע בתכנית בניוי באישור הועדה המקומית שתכלול דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית הבינוי ואישור תשריט חלוקה,</p> <p>ה. זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ו. המגרש המפוצל לא ישנה את ייעודו, וישאר בייעוד מגורים ביישוב כפרי, אולם יותר בו שימוש למגורים בלבד.</p>
ו	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>המבנים הזמניים יוקמו בנחלה בתנאים הבאים: תותר הקמת שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית, וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>א. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם להנחיות משרד התמי"ת לגודל נדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ב. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות בהתאם להיקף</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>ג. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בענף החקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p>
4.3	משק עזר
4.3.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת מגורים אחת, תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות תכנית בר/309.
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הקמת מחסן וסככת חניה בקו בנין צדדי 0 מותנית בזה שגובהם לא יעלה על 2.2 מ' והניקוז יהיה כלפי המגרש שבו הם נבנים,</p> <p>ב. מצללות - תותר הקמת מצללות בקומת קרקע ובקומה שניה בתנאי שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה עצמו,</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. קונטור ושטח המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות.</p> <p>ב. לא תהייה כניסה חיצונית למרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. לא ניתן להקים מטבח במרתף, שינוי מהוראה זו יחשב כסטייה ניכרת</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר הקמת שתי חניות מקורות לרכב בגבול המגרש, החניה תיהיה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	<p>בייעוד קרקע זה תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור כל אחד מאלה: מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים.</p> <p>מתקנים הנדסיים לשרות התושבים.</p> <p>בתא שטח 806 יותר שימוש של מסחר (צרכניה לצרכי היישוב) ומרפאה.</p> <p>בתאי שטח 801,802, 802,804, תותר דירה לאב הבית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>עיצוב אדריכלי מבני ציבור חדשים יבנו בחומרי גמר עמידים, בהתייעצות עם מהנדס/ת הועדה המקומית.</p>

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
ב	חלוקה לתאי שטח תתאפשר חלוקת תאי השטח, לתאי שטח בגודל מינימלי של 300 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3מ' בכל החזיתות .
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים תותר הקמה של מחסנים חקלאיים, סככות, חממות, ומבנים לשימוש פעילות חקלאית, בתי אריזה. עיבוד חקלאי, הקמת מבני משק חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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.
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים תותר בניית מצללות, העברת קווי תשתית, תאורה, שבילים, גינון ונטיעות. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. תותר בניית מתקני ילדים ספורט ונופש לרווחת התושבים.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט תחנות אוטובוס, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות וחניה ציבורית.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה או שימוש, פרט למתקני דרך, הנחה של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מדרכות ושבילים, מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים, חניות בצדי הדרך, נטיעות ותחנות הסעה לציבור.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט תחנות אוטובוס, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות וחניה ציבורית.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה או שימוש, פרט למתקני דרך, הנחה של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מדרכות ושבילים, מתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים, חניות בצדי הדרך, נטיעות ותחנות הסעה לציבור.

4.9	דרך משולבת
4.9.1	שימושים
	משמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בנמייה למעט ערוגות.
4.9.2	הוראות
4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	בייעוד קרקע זה תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור כל אחד מאלה : מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים. מתקנים הנדסיים לשרות התושבים. בתא שטח 807 תותר בניית מתקני ספורט ונופש בלבד לרווחת התושבים, והבינוי יורחק מהנחל ככל הניתן.
4.10.2	הוראות
א	אדריכלות
	עיצוב אדריכלי מבני ציבור חדשים יבנו בחומרי גמר עמידים, בהתייעצות עם מהנדס המועצה.
ב	חלוקה לתאי שטח
	תתאפשר חלוקת תאי השטח, לתאי שטח בגודל מינימלי של 300 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3מ' בכל החזיתות.



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
(2) 0	5	3	0	1	4	15		60	215%	15%	20%	(1) 20	(1) 160	4800	800	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(4) 0.8	5	3	(3) 0	1	4	15		60	215%	15%	20%	(1) 20	(1) 160	17405	802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4	15		60	215%	15%	20%	(1) 20	(1) 160	1185	803	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	1	4	15		60	215%	15%	20%	(1) 20	(1) 160	5580	804	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	15		60	215%	15%	20%	(1) 20	(1) 160	28220	805	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	4	15		60	215%	15%	20%	(6) 20	(5) 160	9560	806	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	5	3	1	4	15		60	2186	50	120	(1) 20	(1) 160	1120	809	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	(9) 4	3	1	1	6		45	2800	(8)	(7)	100	2700	6240	807	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4	15		45	215%	15%	20%	(10) 20	(1) 160	5008	808	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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	5	5 (13)	5 (13)		2	9.5	2	40	(12) 310	30	30	30	220	(11)	201	מגורים א'	מגורים א'	
5 (16)	5	5 (15)	5 (15)	1	2	9.5	1	40	(12) 310	30	30	30	220	(14)	- 202 235, 233 276 -	מגורים א'	מגורים א'	
4.8	3	2.87	(17)	1	2	9.5	1	41.2	345	30	0	50	265	500	234	מגורים א'	מגורים א'	
(20) 3	3	3	3		1	3	(19) 2		(18) 45				45	(11)	- 400 464	מגורים כפרי	מגורים כפרי	
(29) 5	(28) 2	(27) 5	(26) 5	1	2	9.5	(25) 3	45	827	(24)	(23)	(22) 142	(21) 685	(11)	- 400 464	מגורים כפרי	מגורים כפרי	
(32)	(32)	(32)	(33)		(32)	(31)			500				(30) 500	(11)	- 400 464	מגורים כפרי	מגורים כפרי	
(33)	(33)	(33)	(33)				(35) 2		80				(34) 80	(14)	- 400 464	מגורים כפרי	מגורים כפרי	
5	5	3	3	1	2	9.5	1	40	310	30	30	30	220	(14)	- 301 304	מגורים כפרי	מגורים כפרי	
(38)	(38)	(38)	(37)		1	(37)		60	60%				(36) 60	(11)	- 100 166	מגורים כפרי	מגורים כפרי	
5	5	5	5		1	5			50				(39) 50	(14)	502	מגורים כפרי	מגורים כפרי	

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:

ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת : זכויות הבניה אינן משתנות.

שימוש תיירות הינו מבנה לאירוח כפרי, בהתאם להנחיות משרד התיירות, משרד החקלאות ורמי"י, כמצויין בתכנית בר/2020.

תותר הקמת בריכת שחיה בכפוף להוראות תכניות בר/309, בר/מק 3/309 (456-0116269).

לא ניתן להעביר שטחי שירות בין היחידות ולא ניתן להעביר שטחי שירות בין השימושים השונים.
לא ניתן להצמיד יחידת הורים ליחידת הדיור המיועדת לפיצול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בארבע קומות..
- (2) לכוון תא שטח 802..
- (3) לכוון שטח פרטי פתוח..
- (4) לכוון תא שטח 800..
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בארבע קומות. תותר הקמת צרכניה בשטח עיקרי של 300 מ"ר כחלק מזכויות הבניה בתא שטח זה..
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בארבע קומות. תותר הקמת שטחי שירות של עד 100 מ"ר עבור הצרכניה כחלק משטח השירות בתא שטח זה..
- (7) תותר העברת שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה מבלי לשנות את סה"כ השטח..
- (8) תותר העברת שטח שירות אל מתחת למפלס הכניסה מבלי לשנות את סה"כ השטח..
- (9) הכוונה לדופן הצמודה למגרש המגורים..
- (10) בארבע קומות..
- (11) כמסומן בתשריט.
- (12) השטח הוא לכל יחידה.
- (13) המרחק בין שני המבנים יהיה 5 או 0.
- קו בניין לשצ"פ יהיה 3..
- (14) כמסומן בתשריט..
- (15) בתא שטח 223 קו בנין 3 מ'..
- (16) בחזית הפונה לש.פ.פ.ו/או ש.צ.פ יותר קו בנין של 3 מ'..
- (17) בין 3-2.4 מ' כמסומן בתשריט בתכנית 456-0436840.
- (18) השטח הוא לכל תא שטח..
- (19) הכוונה לשני מבני בגודל בין 25-45 מ"ר כ"א..
- (20) הכוונה לקו בניין מבניין המגורים הקרוב, ומחזית המגרש לפחות 10 מ'..
- (21) 450 מ"ר עבור שתי יחידות בנחלה+180 ליחידה השלישית+ 55 ליחידת הורים..
- (22) לכל אחת משתי יחידות הדיור המאושרות, 12 ממ"ד ליחידת הורים ו-60 מ"ר ליחידה השלישית (ראה סעיף 4.1.2 ד'). בנוסף יותרו שטחי שירות לבריכת שחיה עד 5 מ"ר..
- (23) בנוסף תותר בניית קומת מרתף ובלבד שהשטח לא יחרוג מגבול הקומה שמעליו..
- (24) תותר בניית שטחי שירות בקומת המרתף ובלבד שהשטח לא יחרוג מקונטור הקומה שמעליו.
- שטח זה בא מתוך סך שטחי השירות המאושרים לכל יחידה..
- (25) בנוסף תותר יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר (מסך השטחים העיקריים), הצמודה לאחת משלש היחידות..
- (26) תותר סככת חניה ומחסן בקו בניין 0..
- (27) תותר סככת חניה ומחסן בקו בנין 0..
- (28) תותר הקמת מחסן בקו בנין 0..
- (29) תותר סככת חניה בקו בנין 2..



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

(30) עפ"י תכנית מאושרת בר/2020.

בנוסף תותר בניית מגורים לעובדים זמניים למגרשים בעלי רפתות, בשטח של עד 45 מ"ר במבנה יביל, בהתאם להחלטת וולנטי"ע ובאישור משרד החקלאות..

(31) עפ"י הוראות תכנית בר/2020..

(32) עפ"י הוראות תכנית בר/2020.

(33) עפ"י הוראות תכנית בר/2020..

(34) עד 40 מ"ר לכל יחידת אירוח.

שטח זה יופחת משטחי הבניה המותרים למבני פלח קרי: עד 500 מ"ר . ולא מעבר לו..

(35) עד 2 יחידות אירוח..

(36) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : לפי זכויות הבניה מתכנית בר/138..

(37) לפי לוח הצבה של משרד החקלאות..

(38) לפי לוח הצבה של משרד החקלאות.

(39) עבור תחנת טרנספורמציה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>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 יהיה הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח, 4. הריסת מבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתר בניה באותו תא שטח.</p>
<p>6.2</p>	<p>אדריכלות</p>
	<p>באזורי מגורים ביישוב כפרי ואזורי מבנים ומוסדות ציבור, יחולו ההוראות שלהלן: א. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים. ב. גגות רעפים משופעים ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד. ג. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים. ד. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת. ה. קולטי שמש, דודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית. ו. מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהייה בתחומי תאי השטח על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</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 ותחתיתיים. 2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, 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. יש להשהות בתחום התכנית נגר עפ"י מפתח של 4 מ"ק לכ 100 מ"ר בנוי, (תכסית בלבד ולא זכויות בניה).</p>
<p>6.5</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית, 2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות. 3. בתנאים למתן היתר 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. 4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p>



6.5	תשתיות
5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.	
6.6	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.	
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
6.8	אקוסטיקה
הבנייה בתחום התכנית תהייה בניה אקוסטית בהתאם לתח"ר.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר

