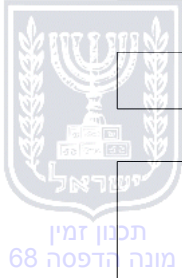


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0643692

בר/2/4/282 גני טל תוספת יחידה שלישית



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 :

01/05/2022

לאשר את התוכנית

10/08/2022

תאריך מ"מ 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

התכנית המאושרת למושב גני טל קובעת שטח למגורים בנחלה (מגורים ביישוב כפרי) של 1.2 דונם בלבד. מאחר והמושב מעוניין לאפשר הוספה של יחידה שלישית בייעוד קרקע זה, קיים הצורך להגדיל את השטח למגורים ל- 2 ד'.

עפ"י לוח 2 לתמ"א 35 - ליישוב הוקצו 300 יח"ד.

עפ"י תכנית מאושרת בר/4/282 מספר יחידות הדיור המאושר הנו :

130 יחידות דיור מאושרות ב-65 נחלות. (מגורים א-2).

85 יחידות דיור במגורים א' 3.

סה"כ 215 יחידות דיור.

תכנית זו מוסיפה עוד 65 יחידות דיור, כך שמספר יחידות הדיור יהיה 280.

כמו כן התכנית מאפשרת מגורים לעובדים זרים בחקלאות בייעוד קרקע חקלאי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר/2/4/282 גני טל תוספת יחידה שלישית
מספר התכנית	מספר התכנית	456-0643692
שטח התכנית	שטח התכנית	514.156 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שורקות
X קואורדינאטה	180426
Y קואורדינאטה	632938

1.5.2 תיאור מקום

מושב גני טל ממערב לקיבוץ חפץ חיים ומצפון למושב בני ראם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: גני טל

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גני טל			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5449	מוסדר	חלק	19, 21-127, 129-136	
5986	מוסדר	כל הגוש	2-215	

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
456-0137554	3
456-0498360	2 - 1
בר/282 /4 1	2 - 3, 1א, 1ב
בר/312 /1	404

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ /1 ב. הוראות תכנית תמא/ /35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1 /ב
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
17/12/2012		1591	6514	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ .26 /21 הוראות תכנית תממ/3 /21 /26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21 /26
06/08/2013		7276	6640	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/282/1/4 ממשיכות לחול.	החלפה	בר/282 /4 /1
23/02/2011		2695	6203		כפיפות	בר/309
22/05/2008		3220	5811		החלפה	בר/312 /1
24/10/2013		860	6681		החלפה	בר/312 /1 /1
19/03/2013		3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/מק/ /309 /3. הוראות תכנית בר/ מק/309 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/מק/309 /3
31/03/2015		4508	7014		החלפה	456-0137554
03/12/2014		1523	6930		החלפה	456-0148767
05/06/2018		8382	7825		החלפה	456-0498360
26/11/2006		659	5599		החלפה	בר/282 /4

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		אבי חינקיס		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14:00 06/07/2021	אבי חינקיס	06/07/2021	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חוות דעת תנועתית	15:55 15/06/2021	אירית יוגב	10/01/2019	6		מנחה	תנועה
לא	חוות דעת	15:58 15/06/2021	רן ברזייק	06/01/2019	2		מנחה	תשתיות
לא		16:05 03/02/2020	אבי חינקיס	03/02/2020	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

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	1	08-8634200	08-8594172	elie@ma-soreq.org.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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	1	08-8634200	08-8594172	

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@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רן ברזייק	102599		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5622254		ran@berejik.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	בר כוכבא	25	03-7541001		berni@datamap.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	5	08-9188788		irit@yogeven.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

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
הנחיות מיוחדות	ייעוד קרקע למגורים, לשם פיצול מגרש בייעוד "מגורים" מייעוד "מגורים ביישוב כפרי", (מגורים בנחלה).
חקלאי פתוח	הכוונה לייעוד חקלאי משולב כהגדרתו בתכנית בר/1/312

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת יחידה שלישית בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 65 יח"ד בייעוד קרקע: "מגורים ביישוב כפרי" (יחידה לכל נחלה), ל 215 יח"ד מאושרות וקביעת זכויות בניה.

ב. קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול נחלות בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5.

ג. שינוי ייעודי קרקע מ"חקלאי משולב" ל"מגורים ביישוב כפרי", ומ"קרקע חקלאית" ל"דרך", מ"מבנים ומוסדות ציבור ומסחרי" ל"מבנים ומוסדות ציבור", ומ"ספורט" ל"מסחר", ומ"שצ"פ" ל"שב"צ".

ד. הוספת שימושים ל "מגורים ביישוב כפרי".

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. הגדלת שטח מגורים ביישוב כפרי ל-2 ד'.

ז. הגדלת ייעוד "קרקע חקלאי פתוח" ב 0.5 ד' על חשבון ייעוד "קרקע חקלאי".



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	85 - 1
מגורים בישוב כפרי	1064 - 1000
מסחר	225
מבנים ומוסדות ציבור	205, 204, 202, 201, 100
קרקע חקלאית	3011 - 3001, 2064 - 2000
חקלאי פתוח	4064 - 4000
שטח ציבורי פתוח	224, 222 - 211, 208 - 206
דרך מאושרת	105 - 103
דרך מוצעת	102, 101
דרך משולבת	111 - 106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	104
הנחיות מיוחדות	חקלאי פתוח	4007
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1064 - 1000
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	3009, 3003
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	222, 219, 218, 214, 213, 211
זיקת הנאה למעבר ברכב	חקלאי פתוח	4058, 4029, 4008
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	205
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	1029, 1008
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	3003, 3002, 2058, 2029, 2008
		3009, 3008, 3005
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	220, 217, 212
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	105, 103
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	202
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	205
להריסה	קרקע חקלאית	3009
להריסה	שטח ציבורי פתוח	215

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	60,272	11.72
דרך משולבת	10,425	2.03
חקלאי משולב	84,500	16.44
מבני ציבור משולב עם מסחר	11,879	2.31
מבנים ומוסדות ציבור	9,539	1.86
מגורים א-2	77,969	15.16

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.32	42,789	מגורים א-3
1.81	9,283	ספורט
28.74	147,767	קרקע חקלאית
11.62	59,733	שטח ציבורי פתוח
100	514,156	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.72	60,272.12	דרך מאושרת
0.08	412.49	דרך מוצעת
2.03	10,428.31	דרך משולבת
12.63	64,953.64	חקלאי פתוח
8.14	41,864.13	מבנים ומוסדות ציבור
8.24	42,380.01	מגורים א'
25.28	130,000.19	מגורים בישוב כפרי
0.39	2,005.51	מסחר
21.31	109,554.49	קרקע חקלאית
10.17	52,284.4	שטח ציבורי פתוח
100	514,155.28	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת כולל שטחי שירות ומרתף. תותר הקמת בריכת שחיה ע"פי הוראות בר/309 על תיקוניה.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים
	א. קונטור המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע, לא כולל חניות מקורות. ב. הגישה לקומת המרתף תהיה מתוך יחידת המגורים ולא תתאפשר הקמת כניסה חיצונית נפרדת לקומת המרתף. ג. גובה פנימי של המרתף לא יקטן מ 2.4 מ'.
ב	גגות
	תבוצע הסתרה של מערכות התשתיות (דוד וקולטים, מיזוג, צלחות לוויין ועוד) מהחזית הראשית לרחוב.
ג	חניה
	א. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי 0. תותר חניה מקורה בקו בניין צדדי 0 בהסכמת השכן. ב. שטח החניות המקורות יהיה חלק משטח השירות המותר. ג. אין לבנות שערים הנפתחים לזכות הדרך הגובלת. ד. גובה קירוי החניה יהיה עד 3 מ' וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.3 מ'. ה. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת עד שלוש יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים ע"פ זכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות והוראות בניה לתכנית זו. שימושי פלי"ח כגון: משרדים וקליניקות לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים שבנחלה. מבנים לאירוח כפרי. מחסן ומכירת תוצרת המיוצרת במקום. אחסנה ללא איחסון חומרים מסוכנים. תותר הקמת בריכת שחיה עפ"י הוראות בר/309 על תיקוניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. תותר הקמת יחידות אירוח כפרי ע"פ המותר בטבלת זכויות והוראות בניה. יחידות האירוח הכפרי תהיינה כפופות לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג -אירוח כפרי- של משרד התיירות. לכל מבנה לאירוח כפרי תהייה כניסה נפרדת.

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ג. מחסן חקלאי - תותר הקמת מחסן חקלאי, כל זאת באישור משרד החקלאות ובהתאם לפעילות החקלאית, במחסן החקלאי יותר שימוש חקלאי בלבד.</p> <p>ד. יחידת ההורים נסמכת על יחיד דיור וצמודה לאחד המבנים.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>א. קונטור המרתף לא יבלוט מהיקף קומת הקרקע.</p> <p>ב. הגישה לקומת המרתף תהיה מתוך יחידת המגורים ולא תתאפשר הקמת כניסה חיצונית נפרדת לקומת המרתף.</p> <p>ג. גובה פנימי של המרתף לא יקטן מ 2.4 מ'.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי 0. תותר חניה מקורה בקו בניין צדדי 0 בהסכמת השכן.</p> <p>ב. שטח החניות המקורות יהיה חלק משטח השירות המותר.</p> <p>ג. אין לבנות שערים הנפתחים לזכות הדרך הגובלת.</p> <p>ד. גובה קירוי החניה יהיה עד 3 מ' וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.3 מ'.</p> <p>ה. ניקוז גג החניה יהיה לכוון המגרש המבקש.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בכל שטח חלקת מגורים שנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5 למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בניין וגובה. השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.</p> <p>2. דרך הגישה למגרש המפוצל תוכל להיות בנוסף לגודל שטח המגרש שנקבע בתכנית. ככל שדרך הגישה תהיה בתחום חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש המפוצל, רוחבה יהיה 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ' באישור הוועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדרשות למגרש המפוצל.</p> <p>3. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים שנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים שנחלה</p>



4.2	<p>מגורים בישוב כפרי</p>
	<p>ממנה יגרע.</p> <p>ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, ליחיד אחת וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.</p> <p>ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500מר, 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 350מ"ר. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>7. קווי הבניין במגרש מפוצל יהיו:</p> <p>קו בניין צדדי - 3 מ' או 0</p> <p>קו בניין אחורי 3 מ' או 0</p> <p>קו בניין קדמי - 5 מ' מגבול ייעוד דרך ובמגרש שיש אליו דרך גישה - 3 מ' מגבול דרך הגישה הגובלת בו.</p> <p>קו בניין לנחלה גובלת (צידי או אחורי) - 3 מ'</p> <p>קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בניין צדדיים.</p>
4.3	<p>מסחר</p>
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>יותר שימושים לשימוש מקומי כגון: צרכניה, מינימרקט, מרפאה, מבנה משרדים/סדנאות להשכרה לבעלי מקצוע חופשי וכו'.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני מסחר שיבנו מכח תכנית זו יצופו בחומרי גמר עמידים כדוגמת ציפוי אבן וכד', ו/או בטיח שליכט.</p>
4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>תותר הקמת מבנים לצורכי ציבור תרבות,חינוך, שרותי דת וקהילה, רווחה,בריאות, מועדונים, משרדים לשימוש המושב כמו מזכירות גזברות וכד', מחסנים, שטחי ומתקני ספורט מגרשי ספורט מקורים. בתא שטח 100 יותרו שירותים לחינוך, דת, תרבות ורווחה בלבד.</p> <p>רחבות מרוצפות, שבילים, מדרגות ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניה. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתייה, עבודות גינון ונטיעות, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, תשתיות הנדסיות על קרקעיות כגון: חדרי שנאים, מתקני מים, מרכזיות חשמל וכיוב'.</p> <p>עבודות ניקוז השטח, השחיית מי נגר וחלחולם.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני ציבור שיבנו מכח תכנית זו יצופו בחומרי גמר עמידים כדוגמת ציפוי אבן וכד', ו/או בטיח</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	שליכט.
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תתאפשר חלוקת תא שטח 202 למגרשים בגודל מינימלי של 1000 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>תנתן זכות מעבר להולכי רגל ולאופניים כמסומן בתשריט. לא תותר כל בניה בתחום זה.</p>
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	תותר הקמת בית אריזה ומחסן חקלאי, בתי צמיחה, מבני שירות, מבני מגורים לפועלים זרים, עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים, גידול בע"ח,
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבני מגורים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. 2. המבנים ימוקמו באזור חקלאי מעורב או באזור חקלאי, ובלבד שלא יעברו את זיקת ההנאה בשטח החקלאי. 3. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות. 4. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטים, בכל מקרה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. 5. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתיה, ביוב, תקשורת וגז. 6. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 7. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. 8. הקמת המבנים כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש. 9. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת. 10. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה. <p>ב. יותר שימוש אחסנה עבור בית אריזה הדרוש במישרין לתוצרת החקלאית של אותו המשק בשטח.</p>
ב	הוראות בינוי בתאי שטח 3002-3011 לא תותר כל בניה.
ג	זיקת הנאה

קרקע חקלאית	4.5
מיועד לשמש לזיקת הנאה בשטח חקלאי עבור מעבר כלי רכב והולכי רגל לשרות החלקות החקלאיות הסמוכות לדרך זו.	
חקלאי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
שימושי פלי"ח כגון : משרדים וקליניקות לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים שבנחלה. מבנים לאירוח כפרי. מחסן ומכירת תוצרת המיוצרת במקום. תותר הקמת בית אריזה ומחסן חקלאי כהשלמה למגרש ביעוד קרקע חקלאית הצמוד, ומבני מגורים לעובדים זרים בחקלאות.	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת יחידות אירוח כפרי ע"פ המותר בטבלת זכויות והוראות בניה. יחידות האירוח הכפרי תהיינה כפופות לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג -אירוח כפרי- של משרד התיירות. לכל מבנה לאירוח כפרי תהייה כניסה נפרדת. כל מבנה לאירוח כפרי יכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאורור ובישול. חל איסור על חיבור שתי יחידות לאירוח כפרי ליחידה אחת. המרחק בין יחידות האירוח לא יקטן מ-6 מ'. חל איסור ליצור מעבר בין יחידות האירוח האחת לשניה. חל איסור על חיבור בין יחידת האירוח לבין בית המגורים גם באמצעות מעבר מקורה. כל שימוש אחר ביחידות האירוח שלא למטרות תיירות יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצוע וקליניקות: תותר הקמת משרדים וקליניקות לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים, כל שימוש במבנה המשרדים שלא למטרות הקבועות בהוראות התכנית יהוו סטיה ניכרת.</p> <p>ג. אחסנה - תותר אחסנה ומכירת תוצרת חקלאית, מתוך שטח זה יותרו עד 50 מ"ר עבור מכירת התוצרת.</p> <p>ד. בית אריזה- תותר הקמת בית אריזה ומחסן חקלאי לשימוש בית האריזה בלבד.</p> <p>ה. מגורים לעובדים זרים: ראה סעיף 4.5.2</p>	א
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
לא תותר כל בניה למעט: סככות צל, גינות, נטיעות, שבילים, מתקני משחקים ופינות ישיבה, ותחנות טרנספורמציה. תותר הקמת חניה ציבורית בהיקף שאינו עולה על 5% משטח המגרש, ודרכים פנימיות.	
הוראות	4.7.2
<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. השטח יפותח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ב. מומלץ ליצור חייץ גנני שמקיף את תחנת הטרנספורמציה למניעת גישה ישירה של השוהים בשצ"פ למבנה התחנה.</p>	א
דרך מאושרת	4.8

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תתאפשר חניה ציבורית. תאסר כל בניה למעט העברת תשתיות.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב הדרך וקווי הבניין בהתאם למצויין בתשריט.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תתאפשר חניה ציבורית. תאסר כל בניה למעט העברת תשתיות .
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב הדרך וקווי הבניין בהתאם למצויין בתשריט.
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח רוחב הדרך וקווי הבניין בהתאם למצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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
0	0	3	3		2	4.5		80	500			(2) 100	(1) 400	1000	- 4000 4064		חקלאי פתוח
3	3	3	(5) 8	1	2	9		60	10050 (4)	(3)	2010	500	7540	6700	100		מבנים ומוסדות ציבור
3	5	3	3	1	2	9		50	110%	10%	30%	20%	50%	2987	201		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	2	9		50	220%	5%	5%	10%	200%	30287	202		מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	3		1	5		40	30				30	135	204		מבנים ומוסדות ציבור
5	(8)	3	(8)	1	3	9		50	150%	(7)	(6)	10%	140%	3750	205		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	(11) 3	(11) 3	1	2	9	1	40	(10) 440		(9) 200	40	200		85 - 1		מגורים א'
(17) 3	0	(16) 3	(16) 3	1	2	9	3	40.8	1287	(15)	(14) 420	(13) 162	(12) 655	2000	- 1000 1064	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(21) 3	0	(20) 3	(20) 3		1	4.5		25	500			(19) 100	(18) 400	2000	- 1000 1064	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(25)	(25)	(25)	(25)	1	2	10		50	1500	(24)	(23)	(22) 200	1300	2005	225		מסחר
(29) 0	0	4	4		1	(28)			1025) 1025 (27)	(26)	- 2000 2064	מבני משק	קרקע חקלאית
0	0	3	3		1	3	2		90				(30) 90	(26)	- 2000 2064	מגורים ודיור מיוחד	קרקע חקלאית



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש מוחלט				
(32)	5	5	5		1	5						2000) (31	6988	3001		קרקע חקלאית
5	5	5	5		1	4		50			50 (33)			206,215		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

הערה ברמת הטבלה:

מגורים ודירור מיוחד הכוונה למבנים לעובדים זרים בענף החקלאות.

סה"כ שטח לכל שימושי פל"ח כולל אחסנה שאינה חקלאית, בכל ייעודי הקרקע לא יעלה על 500 מ"ר.

קווי הבניין במגרש מגורים מפוצל בייעוד מגורים ביישוב כפרי יהיו:

קו בניין צדדי - 3מ' 0 קו בניין אחורי - 3מ' או קו בניין קדמי - 5מ' מגבול יעוד דרך ובמגרש שיש אליו דרך גישה - 3מ' מגבול דרך הגישה הגובלת בו.

(קו בניין לנחלה גובלת) צידי או אחורי 3מ'.

קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שימושים לפל"ח בהתאם לתכנית מאושרת בר/ 312/1. סך כל שימושי הפל"ח כולל אחסנה שאינה חקלאית בכל ייעודי הקרקע לא יעלה על 500 מ"ר.

גודל יחידות האירוח לא יקטן מ 24 מ"ר ולא יגדל מ 45 מ"ר + 12 מ"ר עבור מרפסת מקורה, כ"א.

המרחק בין יחידות האירוח לא יקטן מ-3 מ'.

(2) שימושים לפל"ח בהתאם לתכנית מאושרת בר/ 312/1. סך כל שימושי הפל"ח כולל אחסנה שאינה חקלאית בכל ייעודי הקרקע לא יעלה על 500 מ"ר..

(3) ניתן להעביר עד 10% מהשטח שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

(4) 150% מרתף יהיה בקונטור קומת הכניסה.

(5) הכוונה לקו הבניין הדרומי.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד עד 10% מהשטח העיקרי שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע..

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד עד 10% משטח השרות שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע..

(8) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 68



תכנון זמין
מונה הדפסה 68

- (9) שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.
- (10) כולל שטח קומת מרתף.
- (11) עבור חניות מקורות עיליות יותר קו בניין קדמי 0 וקו בניין צידי 0 - בהסכמת שכן. עבור חניות בקומת המרתף יותר קו בניין צידי 0 - בהסכמת שכן..
- (12) 180 מ"ר עבור יחידה שלישית, ו-475 עבור שתי היחידות ויחידת הורים המאושרות.
- השטח הכולל של יחידת הורים הוא 55 מ"ר, ככל ששטח היחידה גדול יותר תיספר היחידה במניין יחידות הדיור המאושרות לתא שטח זה ובמושב.
- יחידת ההורים נסמכת על יחיד דיור וצמודה לאחד המבנים..
- (13) 62 מ"ר עבור יחידה שלישית, 100 עבור שתי יחידות המגורים המאושרות ואגף ההורים ..
- (14) קומת המרתף תהא בקונטור קומת הקרקע (שטח עיקרי) עבור שתי יחידות המגורים המאושרות. עבור יחידה שלישית שטח המרתף יהיה 50 מ"ר (עיקרי)..
- (15) ניתן לנייד שטחי שירות שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת..
- (16) תותר הקמת חניות מקורות עיליות בקו בניין צידי 0..
- (17) תותר הקמת חניות מקורות עיליות בקו בניין קדמי 0..
- (18) סך כל שימושי הפל"ח כולל אחסנה שאינה חקלאית בכל ייעודי הקרקע לא יעלה על 500 מ"ר.
- גודל יחידות האירוח לא יקטן מ 24 מ"ר ולא יגדל מ 45 מ"ר + 12 מ"ר עבור מרפסת מקורה, כ"א.
- המרחק בין יחידות האירוח לא יקטן מ-3 מ"ר..
- (19) סך כל שימושי הפל"ח כולל אחסנה שאינה חקלאית בכל ייעודי הקרקע לא יעלה על 500 מ"ר..
- (20) המרחק בין יחידות האירוח לא יקטן מ-6 מ"ר.
- (21) 5 מ' לכוון בית המגורים.
- (22) תותר העברת שטחי שירות לשטחים עיקריים..
- (23) תותר העברת שטחים עיקריים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה..
- (24) תותר העברת שטחי שרות שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- תותר חניה בכל שטח תא השטח..
- (25) כמסומן בתשריט..
- (26) כמסומן בתשריט.
- (27) 875 עבור בית אריזה, 150 עבור מחסן ו/או בתי צמיחה..
- (28) 5.8 עבור בית אריזה ו-4.5 עבור מחסן..
- (29) המרחק הוא למבנה מגורים 10 מ' ולצימר 6 מ'..
- (30) גודל מינימלי לא יפחת מ-24 מ"ר.
- גודל מכסימלי 45 מ"ר
- יותר עד 2 מבנים..
- (31) שטח עבור מבנה מדגרה ומבני עזר לטובתה.
- (32) קו הבניין בין השב"צ (תא שטח 205) והמדגרה יהיה 35 מטר.
- (33) עבור תחנת טרנספורמציה..

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

- א. תנאים למתן היתר בניה למבנים לעובדים זרים בענף החקלאות:
1. הבקשה להיתר תוגש ע"י החקלאי המבקש, יוצג היתר להעסקת עובד זר בענף החקלאות שניתן לחקלאי המבקש.
 2. הוועדה המקומית לא תיתן היתר להקמת מבנה יביל אלא אם השתכנעה כי הצבתו של המבנה נדרשת לצורך הלנת עובדים זרים ובהתאם להיתר להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי המבקש, הוועדה תיתן היתר בניה כאמור ליותר ממבנה אחד עבור החקלאי המבקש רק אם השתכנעה שהדבר מחויב לצורך מתן מגורים הולמים לעובדים הזרים.
 3. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בנוסח שיאושר על ידי היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, ולפיה המבנה היביל ישמש אך ורק לעובדים זרים בענף החקלאות שיש לחקלאי המבקש היתר להעסקתם, ובהתאם להוראות תכנית זו, וכי המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת שאינה מותרת כל פי תכנית זו. במידה והזכויות במבנה הינם של יותר מאדם אחד תיחתם התחייבות על ידי כל בעלי הזכויות.
- ב. תנאים להיתר בניה בייעוד קרקע חקלאית וחקלאי פתוח:
1. אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית ומשרד החקלאות שבמסגרתה יקבעו היקפי הבניה בהתאם לפעילות החקלאית של בעל הנחלה- מיקום המבנים, שטחם, מידותיהם, ותיכנונם בהתאם להנחיות משרד החקלאות כולל פתרון ניקוז, חניות ודרכי גישה.
 - ג. תנאים להיתר בניה בייעוד מגורים ביישוב כפרי:
 1. אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית שבמסגרתה יקבעו מיקום המבנים, שטחם מידותיהם, פתרון ניקוז חניות ודרכי גישה.
 2. אישור תצ"ר .
 - ד. תנאי להיתר לפיצול יחידה שלישית אישור תצ"ר .
 - ה. תנאי להיתר בניה לאירוח כפרי: אישור משרד התיירות.
 - ו. יש לבצע הריסת המבנים המסומנים להריסה בתאי שטח 215, 205, 3009.
 - ז. תוספת מעל 50 יח"ד מותנית בשדרוג מט"ש נשג"ב להיקף של מעל 10000 מ"ק ליום.
 4. תנאי למתן היתרי בניה ביצוע סקר עצים בתחום ההיתר המבוקש.
 5. היתר בניה למבנה גידול בע"ח נדרש באמצעים למניעת מפגעים לסביבה ובהתאם בחו"ד איגוד ערים לאיכה"ס.
 6. תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור - קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
 7. היתר בנייה להקמת תחנת טרנספורמציה ינתן בכפוף למגבלות בטיחות קרינה.

6.2**אדריכלות**

- 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>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהייה בתחומי תאי השטח על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>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, 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,</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</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) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס הרשות המקומית. 4. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. 5. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.6</p>
<p>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</p>	
<p>6.7 אקוסטיקה</p>	<p>6.7</p>
<p>הדרישות האקוסטיות תעמודנה בהתאם להנחיות תמא 2/4 לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>ל"ר.</p>	

