

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2023

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

17/05/2023

תכנית מס' 456-0592675

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מושב גאליה - בר/198/19

תכנון זמין

מונה הדפסה 106

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 106



תכנון זמין

מונה הדפסה 106

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב גאליה מגיש תכנית כוללת לישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה ותוספת יחד' שלישית בנחלות, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות תקפות למגורים בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף והסכמת כל בעלי הזכויות בנחלות.

למושב גאליה תכנית מתאר קודמת שמספרה בר/198/1 על תיקוניה הכוללת 314 יחד' לפי הפירוט כדלקמן:
 בר/198/1 - 99 נחלות * 2 = 198 יחד' + 102 יחד' - מגורים בהרחבת המושב - סה"כ 300 יחד'
 בר/198/3 - תוספת 12 יחד' - מגורים בהרחבת המושב
 בר/198/12 - תוספת 2 יחד' - מגורים בהרחבת המושב

מטרת תכנית זו ליצור תכנית מתאר מקומית אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות גם אלו המאושרות בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ללא שינוי בגודלן המאושר בתכניות תקפות - 4.0 דונם, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35ב.

בכל הנחלות סומן תחום המגורים עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים נוספים בעתיד על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתב"ע נקודתית.

התכנית מסדירה את פריסת ייעודי הקרקע, הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור בישוב.

מאחר ולא קיימים פתרונות דיור אחרים לעובדים זרים המועסקים בחקלאות, כל נחלה מתוכננת במושב תהיה זכאית להלנת עובדים זרים בחקלאות בהיקף מירבי של 90 מ"ר בשני מבנים יבילים בתחום חלקה א' של הנחלה - בחלק המיועד למגורים או צמוד דופן לו בחלק החקלאי של החלקה.

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב גאליה יחד' כמפורט להלן:

99 נחלות כפול 3 יחד' בנחלה = 297 יחד'

116 יחד' בהרחבת המושב = 116 יחד'

סה"כ 413 יחד' מתוך 350 יחד' בלוח 2 - תמ"א 1/35ב (מתוכם יחידה שלישית ב-63 נחלות מאושרות שאינם נספרות).

בנוסף, 99 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35ב.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי שימור, התאמת שטחי הציבור ובחינת השפעות סביבתיות, תנועה וחניה, תשתיות מים וביוב ונספח ניקוז, הכל כמפורט בסעיף 1.7 להוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מושב גאליה - בר/19/198

שם התכנית

1.1

456-0592675

מספר התכנית

ומספר התכנית

1,310.613 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

177832 קואורדינאטה X

643728 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב גאליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות: גאליה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גאליה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2650	לא מוסדר	חלק	4-5, 9-12, 14-29, 31	3, 6, 13
2651	לא מוסדר	חלק	4-64, 66, 69-75, 78, 83, 96	79, 103
2652	לא מוסדר	חלק	2-98, 100-103, 105	
2653	לא מוסדר	חלק	2-49, 51-55	
2654	לא מוסדר	חלק	2-20, 23, 27	22, 24, 26
3507	מוסדר	חלק		129

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

רחובות

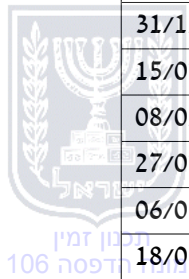
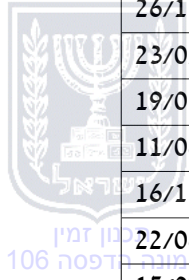
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/ 18 / 4 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
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
12/07/2021		7458	9745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/ 1000. הוראות תכנית קצאא/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	קצאא/ 1000
16/08/2007			5704		כפיפות	תתל/ 26 / 145
15/12/2019		2149	8579	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1086. הוראות תכנית תמל/ 1086 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמל/ 1086
31/07/1997		4741	4550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 95. הוראות תכנית מח/ 95 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	מח/ 95
28/10/2002		303	5122	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 140. הוראות תכנית מח/ 140 תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	מח/ 140
03/03/2005		1904	5375	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 145/ א. הוראות תכנית מח/ 145/ א תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	מח/ 145 / א

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/11/2006		660	5599		ללא שינוי	בר/ מק/ 308
23/02/2011		2695	6203		ללא שינוי	בר/ 309
19/03/2013		3612	6565		ללא שינוי	בר/ מק/ 309 / 3
11/06/1992		3493	4015		החלפה	בר/ 198
16/11/1995		412	4349		החלפה	בר/ 198 / 1
22/06/1999		3949	4770		החלפה	בר/ 198 / 2
15/07/1999		4734	4784		החלפה	בר/ 198 / 3
16/02/1995		2161	4284		החלפה	משמ/ 140
10/12/2002			5137		החלפה	משמ/ 140 / 1
08/05/2003			5178		החלפה	משמ/ 140 / 2
27/12/1990		881	3828		החלפה	משמ/ 127
24/04/2012		3529	6404		החלפה	בר/ 198 / 11
28/11/2005		626	5463		החלפה	בר/ 198 / 12
31/10/2007		391	5732		החלפה	בר/ מק/ 198 / 2 1
31/12/1998			4718		החלפה	בר/ מק/ 198 / 4
15/07/1999			4784		החלפה	בר/ מק/ 198 / 5
08/02/2000			4850		החלפה	בר/ מק/ 198 / 6
27/07/2000			4905		החלפה	בר/ מק/ 198 / 7
06/05/2001			4984		החלפה	בר/ מק/ 198 / 9
18/05/2004		2923	5298		החלפה	בר/ מק/ 198 / 10
15/03/2007		2034	5641		החלפה	בר/ מק/ 198 / 14

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות שאושרו בסמכות מקומית בתאריך הקודם לאישורה של תכנית זו.



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				אילנה בהגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 3000	1		אילנה בהגן		תשריט מצב מוצע 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/08/2021	עוזי אפרת	14: 07 28/08/2021	זכויות בניה מאושרות	לא
טבלת שטחים	רקע		9	13/05/2022	אילנה בהגן	17: 37 13/05/2022	טבלת תאי שטח	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		10	23/06/2022	לחן סביון	09: 41 23/06/2022	מסמך פרוגרמטי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		15	26/05/2022	לחן סביון	11: 35 26/05/2022	מסמך היבטים סביבתיים	לא
ניקוז	מנחה		22	23/05/2022	ארנון קפלן	13: 57 27/05/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	23/05/2022	ארנון קפלן	13: 55 27/05/2022	תשריט נספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		20	23/05/2022	ארנון קפלן	14: 04 27/05/2022	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 4000	1	23/05/2022	ארנון קפלן	14: 03 27/05/2022	תשריט נספח מים וביוב	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/06/2022	מישל אלבו	12: 53 08/06/2022	נספח תנועה-תנוחה - גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/06/2022	מישל אלבו	12: 54 08/06/2022	נספח תנועה-תנוחה - גיליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	07/06/2022	מישל אלבו	12: 55 08/06/2022	נספח תנועה-חתכים טיפוסיים - גיליון 3	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		48	06/06/2022	ניר מעוז	10: 21 06/06/2022	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	06/06/2022	ניר מעוז	10: 22 06/06/2022	תשריט עצים בוגרים - גיליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	06/06/2022	ניר מעוז	10: 22 06/06/2022	תשריט עצים בוגרים - גיליון 2	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה		42	20/01/2022	דוד מנינגר	19: 38 20/01/2022	מסמך נופי סביבתי - תחנת מעבר לפסולת חקלאית	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		84	08/03/2023	גיא סולר	19: 59 08/03/2023	תיק תיעוד מתחמי ונספח שימור	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	29/04/2022	אילנה בהגן	12: 21 30/04/2022	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

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
	פרטי	(1)		גאליה, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	גאליה			08-9319290		gealya1984@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות מושב גאליה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גאליה, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	גאליה		(1)	08-9319290		gealya1984@gmail.com

(1) כתובת: מזכירות מושב גאליה.

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	אילנה בהגן	29350		תל אביב- יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@gmail.com
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל- הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682		michel@elba- z-eng.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		04-6268000		office@anka- plan.com
מתכנן סביבתי	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lachan@etho- s-group.co.il
יועץ שימור	יועץ	גיורא סולר	30140		ירושלים	(2)		077-3212315		giorasolar6@ gmail.com
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גיא טבע, ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים (3)	9	08-6909305		admin@geote- va.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10			maozni@gma- il.com

(1) כתובת: רח' גשר העץ 28.

(2) כתובת: בניין סנסור.

(3) כתובת: פארק תעשייה עומר.



מנהל הדפסה 106



מנהל הדפסה 106

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אתר/מבנה לשימור	אתר/מבנה לשימור - "אתר" כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, והחלקה החקלאית הצמודה, המהווים חלק מהנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, לפל"ח, תכנון זמין מונה הדפסה 106.
מסדרון תשתיות ת"ק	רצועה ברוחב 10 מטר המיועדת למסדרון תשתיות ת"ק לצורך הנחה ותחזוקת קווי דלק ומתקני דלק עבור מפעילת קו הדלק, כולל דיפונים, מעברי נחלים, תעלות מים וכבישים, סימון ושילוט
נחלה	יחידת קרקע בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי המשמשת או נועדה לשמש למגורים, לפל"ח, לעיבוד ושימוש חקלאי, יצור תוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים.
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה בייעוד "מגורים בישוב כפרי" ו/או מגורים א' המצוי בחלקה א' המיועד לבניה למגורים, לפל"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תיעוד	תיעוד - מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים, ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס 2000.

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**

תכנית כוללת למושב גאליה ותוספת יחידת דיור שלישית בנחלות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 99 יחדי לישוב כפרי הכולל 314 יחדי מאושרות (לא כולל 99 יחדי להורים עד 55 מ"ר בנחלות).

2.2.2 קביעת ייעודים בתחום התכנית ופרישתם

2.2.3 הסדרת גבולות בין החלקות בהתאם לבינוי קיים בחלק מהנחלות (תאי שטח 41A-42A, 95A-96A)

2.2.4 שינויים בפריסת תחום המגורים בחלק מהנחלות והתאמתם לבינוי הקיים ללא שינוי בגודל חלקות המגורים

2.2.5 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים

2.2.6 תוספת שימושים נלווים לחקלאות בחלקות המגורים בנחלות.

2.2.7 שינוי והסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה

2.2.8 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחדי מנחלות

2.2.9 קביעת הנחיות וזכויות בניה להלנת עובדים זמניים בחקלאות

2.2.10 קביעת הנחיות לשימור

2.2.11 קביעת תנאים למתן היתרי בניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	101 - 112, 201 - 210, 212 - 239, 242 - 247, 252 - 263, 265 - 311	
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 140A, 141A, 142A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 148A, 149A, 150A, 151A, 152A, 153A, 154A, 155A, 156A, 157A, 158A, 159A, 160A, 161A, 162A	
מסחר	522	
מתקנים הנדסיים	701 - 708	
מבני משק	511	
מבנים ומוסדות ציבור	501, 211 - 505, 509	
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 72C, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 140B, 141B, 142B, 143B, 144B, 145B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 151B, 152B, 153B, 154B, 155B, 156B, 157B, 158B, 159B, 160B, 161B, 162B, 601 - 606	
שטח ציבורי פתוח	402, 404, 405, 407, 408	
נחל/תעלת נחל	491, 492	
דרך מאושרת	1001, 1002	
דרך מוצעת	1102	
דרך משולבת	1201 - 1213, 1215 - 1217	
שביל	451, 452, 454, 455 - 456, 458, 460	
תחנת תדלוק	521	
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	709	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001, 1002
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	1201, 1205 - 1213
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	511
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	501 - 505, 509

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים אי'	101 - 104, 215 - 239, 242 - 247, 252 - 263, 265 - 276, 284, 285, 292 - 311
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 35A, 36A, 37A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 140A, 141A, 142A, 143A, 146A, 147A, 148A, 149A, 150A, 151A, 152A, 153A, 154A, 155A, 156A, 157A, 158A, 159A, 160A, 161A, 162A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	701, 702, 705, 708
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	491, 492
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	35B, 36B, 37B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 72C, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 140B, 141B, 142B, 146B, 147B, 148B, 149B, 150B, 151B, 152B, 153B, 154B, 155B, 156B, 157B, 158B, 159B, 160B, 161B, 162B, 601 - 605
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	454, 456 - 458, 460
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	402, 404, 405, 407, 408
בלוק אתר קידוח	מתקנים הנדסיים	703, 705
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	511
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1001, 1002
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001, 1002
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	511
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	502, 503, 505, 509
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	80A, 81A, 142A, 145A, 149A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	71B, 97B, 98B, 145B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	456
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1002, 1001
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	1215, 1210, 1209, 1206
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	503, 501
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	201 - 205, 207, 215 - 218, 237, 238, 247, 257, 265, 266, 274 - 276, 284
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 36A, 37A, 58A, 85A, 143A, 144A, 146A, 147A, 148A, 161A, 162A
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	701 - 704, 706 - 708
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	491, 492
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	6B, 7B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 35B, 63B, 64B, 70B, 71B, 143B, 144B, 160B, 161B, 162B
גבול מגבלות בניה	שביל	451, 456, 458, 460
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	1002
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	502, 505
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים בישוב כפרי	62A, 63A, 80A, 90A, 91A, 94A
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	602, 603, 63B, 80B, 91B, 92B, 94B, 95B, 96B
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שביל	460
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	73A
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	703
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 140A, 141A, 142A, 143A, 144A, 145A, 146A, 147A, 148A, 149A, 150A, 151A, 152A, 153A, 154A, 155A, 156A, 157A, 158A, 159A, 160A, 161A, 162A
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	1002
קו דלק/נפט	מבנים ומוסדות ציבור	502
קו דלק/נפט	מגורים בישוב כפרי	90A, 91A
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	80B, 91B, 94B, 95B, 96B, 602
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1002, 1001
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	18A, 19A, 91A, 92A, 93A, 141A, 142A, 144A
קו מים 4" ומעלה	מתקנים הנדסיים	703
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	141B
תחום השפעה	דרך מאושרת	1001
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	492
תחום השפעה	שביל	454
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני משק	45,652	3.48
אזור מגורים בנחלה	408,566	31.17
אזור מסחרי	8,699	0.66
דרך מאושרת	115,243	8.79
דרך משולבת	7,600	0.58
מגרשים/אזור מגורים	68,570	5.23
שטח חקלאי	457,687	34.92
שטח לבניני ציבור	43,249	3.30

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.60	34,064	שטח פרטי פתוח
0.06	726	תחנת דלק
9.20	120,557	תעלה / נחל אזורי
100	1,310,613	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.35	96,288.69	דרך מאושרת
0	22.5	דרך מוצעת
0.58	7,600.52	דרך משולבת
3.47	45,431.27	מבני משק
3.33	43,603.8	מבנים ומוסדות ציבור
5.23	68,559.27	מגורים א'
30.22	396,044.78	מגורים בישוב כפרי
0.66	8,699.26	מסחר
0.25	3,299.91	מתקנים הנדסיים
0.26	3,447.62	נחל/תעלת נחל
46.99	615,888.36	קרקע חקלאית
0.09	1,238.36	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
0.93	12,125.46	שביל
0.58	7,637.55	שטח ציבורי פתוח
0.06	726.2	תחנת תדלוק
100	1,310,613.53	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>2. תותר הקמת חניה מקורה, מרתף ומחסן.</p> <p>3. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסן: ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה).</p> <p>ב. תותר בניה בקו בניין צדדי "0" למגרש שכן ורק בשליש האחורי של המגרש ובנוסף תותר בניה בקו בנין "0" אחורי.</p> <p>ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים.</p> <p>ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית: בריכת שחיה פרטית תוקם בהתאם להוראות תכנית בר/309 ו-בר/מק/309/3, בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. גדרות: א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, חיפוי אבן או חיפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת.</p> <p>ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים או בגבול לשצ"פ יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח או גדר בנויה בגובה 1.0 מטר ומעליה גדר קלה בגובה 1.0 מטר.</p> <p>4. מרתפים: א. המרתף ייבנה בתחום קונטור המבנה בלבד.</p> <p>ב. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך המבנה. תתאפשר גישה נוספת חיצונית למרתף ובלבד שקיימת גישה מתוך המבנה.</p> <p>ג. המרתף ישמש את דיירי הבית ויוכל לשמש גם כמשרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>

4.1	מגורים א'
	ה. ניתן להקים חצר אנגלית בקו בנין של 1.5 מטר מגבול המגרש.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה בהתאם לטבלה 5 (למעט מתקנים על הגג).</p> <p>2. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם.</p> <p>3. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם.</p> <p>4. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>5. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>6. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, חניות מקורות, מחסנים ומרתפים.</p> <p>3. תותר הקמת מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות, מבנים לגידול צמחי - פטריות וכו'</p> <p>ב. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לצידוד חקלאי, בתי קירור, סככות וכו'</p> <p>4. תותר הקמת מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות.</p> <p>5. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 א'</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. גובה מבנה משק חקלאי יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בנייה בתחום ההשפעה של נחל גמליאל תהיה בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>4. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד</p>



4.2

מגורים בישוב כפרי

בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.

5. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת זכויות הבניה וקווי הבנין בלבד.

בינוי ו/או פיתוח

מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:

1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
2. סוג המבנים:
 - א. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים בתחום המגורים שלא נעשה בהם שימוש אחר.
 - ב. ככל ואין מבנים הניתנים להסבה יוצבו מבנים יבילים להלנת העובדים, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.
 3. 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. היתר הבניה יכלול תכנית העמדה ופיתוח הכוללת התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות, הכל בהתאמה למרחב הסובב תוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון נדרש.
 8. הקמת המבנים מותנית בקבלת אישור מ. 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.

חלוקה לתאי שטח

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

1. בכל שטח חלקת מגורים שנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחידות הדיוור המותרות לכל נחלה על פי טבלה 5 למעט יחד' לבעל הנחלה ועוד יחד' קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בנין וגובה.
- השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.
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 4.0 מטר ובמקרים מיוחדים 3.0 מטר באישור הועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.
3. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים,

4.2

מגורים בישוב כפרי

אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.

6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.

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.

ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 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.

סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.

ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

7. קווי הבנין במגרש מגורים מפוצל יהיו כדלקמן:

א. קו בנין צדדי ואחורי - 3 עד 0 מטר.

ב. קו בנין קדמי - 5.0 מטר מגבול בייעוד דרך ובמגרש שאינו משיק לדרך ויש אליו דרך גישה - 3.0 מטר.

ג. קו בנין צדדי הגובל בנחלה שכנה או בייעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.

8. ביחידת הדיור השלישית לא תותר בניית מחסן במבנה נפרד, אלא כחלק מיחידת הדיור, למעט מחסן פריק.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית:

1. משרדי מזכירות המושב.

2. מוסדות בריאות.

3. מוסדות דת.

4. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.

5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור, בריכת שחיה.

6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה.

7. שימושים מסחריים.

8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.

9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.

10. שבילים ודרכי שרות וחניה.

11. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	תאי שטח 504-505 מיועדים למקלטים ציבוריים בלבד.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו.</p> <p>3. בריכת שחייה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי</p> <p>5. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן שילוב הבנייה החדשה עם האתרים והעצים לשימור ולשימור נופי.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 501 מצויים אתרים לשימור.</p> <p>ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.</p>
4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו מבנים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. מבני משק חקלאיים לרבות משתלות, למעט מבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>2. מבני אחסנה, עיבוד, מיון, אריזה, קירור וטיפול בתוצרת חקלאית ומחסן לתשומות חקלאיות לרבות אחסנת חומרי הדברה.</p> <p>3. מבנים ומתקנים המשמשים למלאכה ותעסוקה כגון מוסך, מסגריה, נגריה, שרותי משק ותחזוקה, משרדים, אחסון חומרי גלם ומכונות וכו', למעט חומרים מסוכנים.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p> <p>5. שבילים, דרכי שרות ושטחי חניה.</p> <p>6. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <p>מבנים חקלאיים ומבני משק יוקמו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>



4.4	מבני משק
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור בתא שטח 511 מצוי אתר לשימור. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p>
ג	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>תתאפשר חלוקה לתאי שטח על ידי תשריט חלוקה מאושר כדין בהתאם להנחיות בסעיף 6.18 להוראות התכנית.</p>
4.5	מסחר
4.5.1	שימושים
	<p>יותרו השימושים - מסעדה, מרכז קניות, שרותי דרך ורכב, אולם אירועים, משרדים. בנוסף מבני שירות ותחזוקה, חניות, גינון ותשתיות על ותת קרקעיות. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>בקשה להיתר בניה בתחום מבנה אולם המשמש לאירועים תלווה בחו"ד אקוסטית למזעור מפגעי הרעש ולעמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבניה בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>אולם אירועים יוגבל ל - 240 איש. הפעילות תתקיים בתוך האולם בלבד.</p>
4.6	תחנת תדלוק
4.6.1	שימושים
	<p>מיועד לתחנת תדלוק מסוג ב' כהגדרתה בתמ"א 4/18. בנוסף לגג מעל עמדות התדלוק ניתן להקים מבנה עד 120 מ"ר למטרת חנות נוחות, משרד התחנה, מחסן שמנים ומרחב מוגן. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים והמתקנים בהתאם לחוק ולתקנות.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תחנה קיימת ופועלת על פי היתר בניה מיום 10.04.2000. 2. יש לוודא תכנון מערכות ניקוז כך שלא יופנה ניקוז מי נגר מהתחנה לכוון קידוחי מי שתיה. 3. התחנה תפעל בהתאם להוראות תקנות מים - (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז - 1997 וההנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתייחסות לאזור הידרולוגי רגיש. 4. יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הל"ת), תקן ישראלי 1205.1, תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת), והנחיות מ. הבריאות בנושא הבטחת איכות מים בתחנות תדלוק (מרץ 2002).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

4.6	תחנת תדלוק
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. התחנה תופעל בהתאם לדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשנ"ז-1997, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה להקמת תחנות תדלוק חדשות ("מפרט טכני להקמת תחנת דלק חדשה") המעודכנות. ינקטו כל האמצעים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום מים ע"י דלקים.</p> <p>התחנה תכלול את האמצעים הבאים: הקמת משטח ניטור, מכלי דלק בעלי דופן כפולה ואמצעים לניטור דליפות, מערכת מישוב אדים, משטחים אטומים לחלחול דלקים שמנים ומים, אמצעים לטיפול בתשטיפים מאזורים בעלי פוטנציאל לזיהום, שימוש במאצרות ושילוט. תפעול התחנה יכלול בדיקות תקופתיות של מערכות האיטום ומעקב שוטף אחרי חיוויי אמצעי הניטור.</p> <p>2. התחנה תופעל בהתאם לדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה לאזור רגישות לדלקים ב'.</p>
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>תא שטח 703 - קידוח של חברת מקורות תא שטח 705 - קידוח של המושב תאי שטח 701, 702, 704 - ת. שאיבה לביוב פעילות תאי שטח 706, 707, 708 - ת. שאיבה לביוב חלופיות</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>כל שינוי, תוספת או שיפוץ יבוצע על פי הנחיות השירות ההידרולוגי, רשות המים וגורמי איכות הסביבה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק אתר קידוח</p> <p>תפעול ואחזקת הקידוח בתא שטח 703 באחריות חברת מקורות בלבד. תפעול ואחזקת הקידוח בתא שטח 705 באחריות מושב גאליה</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 50 מטר מתחנות השאיבה לביוב אסורה כל בניה למגורים ומבני ציבור.</p>
ד	<p>ביוב</p> <p>תחנות שאיבה לביוב יוקמו באישור מ. הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	<p>שימושים</p>
	<p>1. תאי שטח 1B-24B, 35B-43B, 58B-100B, 140B-162B (חלקות א') לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית. בתאי שטח אלו תותר הקמת מבני משק חקלאיים לבתי צמיחה, אחסנה, בתי אריזה, בתי קירור, מבנים לגידול בעלי חיים, למעט כלביה, סככות, חממות, בתי רשת, משתלות וכל מבנה אחר למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק.</p>

	4.8
<p style="text-align: center;">קרקע חקלאית</p> <p>2. תאי שטח 601-606 (חלקות ב'): מיועדים לגידולים חקלאיים בלבד ובנוסף חממות, בתי רשת, ומשתלות.</p> <p>3. בכל תאי השטח תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בלבד בהתאם לחוק ולתקנות.</p>	
	4.8.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מבני משק חקלאיים: א. גובה מבנה משק חקלאי יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בנייה בתחום ההשפעה של נחל גמליאל תהיה בתאום עם רשות הניקוז.</p> <p>4. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>5. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת זכויות הבניה וקווי הבניין בלבד.</p>	
<p style="text-align: center;">ניקוז</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>1. בתחום ההשפעה כמסומן בתשריט לא תותר בניית מבנים חקלאיים.</p> <p>2. גובה 0.00 של מבנים מכל סוג בתחום של עד 50 מטר מגדת נחל גמליאל ותעלת רחובות יהיה לפחות 1.50 מטר מעל רום ההצפה בהסתברות 1% (1:100 שנה).</p> <p>3. לא תותר הצבת גדרות בתחום 40 מטר מגדות הנחלים בחלקות ב' (תאי שטח 601, 602, 604, 605).</p>	ב
	4.9
	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	4.9.1
	שימושים
<p>תא שטח המיועד למתקן מעבר לגזם ופסולת חקלאית</p> <p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה להקמת המתקן ותפעולו.</p> <p>2. אסורה השלכת פסולת ביתית, תעשייתית, פסדים ופסולת בנין במתקן המעבר.</p> <p>3. האתר יופעל בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.7 לתכנית.</p>	
	4.10
	נחל/תעלת נחל
	4.10.1
	שימושים



	4.10	נחל/תעלת נחל
		4.10.2
<p>מיועד לניקוז מי גשמים. אסורה כל בניה או חסימה של תוואי התעלה. יותר מעבר תשתיות והקמת גשרונים באישור רשות הניקוז.</p> <p>הוראות</p> <p>ניקוז</p> <p>א</p> <p>1. עורקי ניקוז נחל גמליאל ותעלת רחובות באחזקת רשות הניקוז. 2. לרשות הניקוז תישמר גישה חופשית לצורכי תחזוקה והסדרה בתחום הנחלים ורצועות המגן. 3. תעלות הניקוז הפנימיות באחריות הרשות המקומית. 4. אסורה כל בניה למעט העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור רשות הניקוז. תותר אחזקה וטיפול לשימור תעלות הניקוז כולל דיפונים מקומיים מבטון והקמת גשרונים.</p>		<p>קווי תשתית</p> <p>ב</p> <p>1. במעברי נחלים ותעלות מים יש לקבל את אישור רשות הניקוז לפני ביצוע העבודות. 2. בחציית נחלים ותעלות מים יש להניח את הקו בעומק של לפחות 3.0 מטר בין רום הקו לתחתית הנחל. 3. אחריות לאיתור תשתיות קיימות תחול על המבצע.</p>
	4.11	שטח ציבורי פתוח
	4.11.1	שימושים
<p>1. נטיעות וגינון. 2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק 3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. 4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים. 5. הקמת תחנות השנאה (טרפו)</p> <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית</p>		4.12
	4.12.1	שימושים
<p>מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות</p> <p>הוראות</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב</p>		4.12.2

4.13	דרך מוצעת
4.13.1	שימושים
	מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות
4.13.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	מיועד לסלילת דרך לרכב והולכי רגל, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, חניות ציבוריות
4.14.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה, נטיעות וריהוט גן
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	מיועד לשבילים להולכי רגל ואופניים. אסורה כל בניה למעט תשתיות וריהוט רחוב כגון ספסלים ומצללות.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה וספסלים ומצללות.

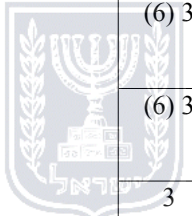


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(6) 3		2	1	60		370	(4)	(3) 60	60	(2) 250	(1)	בר/198/1	202 - 212, 210 239 - 242 252, 247 263 - 265 311	מגורים א'	מגורים א'
(6) 3		2	1	60		370	(4)	(3) 60	60	(2) 250	(1)	בר/198/3	101 - 112	מגורים א'	מגורים א'
(6) 3		2	2	70		580	(11) 100		(10) 80	(9) 400	300	בר/ 12/198	201	מגורים א'	מגורים א'
(6) 3		2	(17) 3	60		985	(4)	(16) 150	(15) 180	(14) 655	350	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6) 3		1		60		590				(19) 590	(1)	הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
3		3		70	210				10%	200%	300	(1)	501, 211 503 - 509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3		2		70		500				(22) 500	250	(1)	501, 211 503 - 509	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3		1		80		100		(24)		(23) 100	(1)		505, 504	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3		2		60		16500			1500	15000	500	(1)	511	מבני משק	מבני משק
3		2		30		1650			(26) 700	950	(1)	בר/198/2	522	מסחר ומשרדים	מסחר



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-דפוסה 106



תכנון זמין
מונה דפוסה 106

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
0	0	0	1	10	70		500			50	(28) 450	(1)		2/198/בר	521	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
0	1	1	1	3	60		100		50		50	(1)			- 701 708	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(32) 3	(32) 3		1	(31)	(30) 80	(30) 80					(29) 80	(1)	הערה ב' לטבלה			מבני משק	קרקע חקלאית
(32) 3	(32) 3		1	(31)	80	80					(35) 80	(1)			- 601 606	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	3	1	1	4	20		300		150		(37) 150	(1)			408	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
5 (8)	בר/198/1	202, 210, 212 - 239, 242 - 247, 252, 255, 263, 311	מגורים א'	מגורים א'	5 (7)	
5 (8)	בר/198/3	101 - 112	מגורים א'	מגורים א'	5 (7)	
5 (13)	בר/198/12	201	מגורים א'	מגורים א'	5 (12)	
5 (8)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	0 (18)	
5 (8)	הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	0 (18)	
5		211, 501 - 503, 509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	
5		211, 501 - 503, 509	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	3	
5		504, 505	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	
5		511	מבני משק	מבני משק	3	
55 (27)	בר/198/2	522	מסחר ומשרדים	מסחר	5	
0	בר/198/2	521	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	0	
3		701 - 708	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	0	
0 (34)	הערה ב' לטבלה		מבני משק	קרקע חקלאית	5 (33)	
5 (36)		601 - 606	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	5 (33)	
5		408	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	3	

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

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

הוראות טבלה 5:

- א. הפניה להערה א' - פירוט תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי: 1A-24A, 35A-43A, 58A-100A, 140A-162A.
- ב. הפניה להערה ב' - פירוט תאי שטח בייעוד קרקע חקלאית (חלקות א'): 1B-24B, 35B-43B, 58B-100B, 140B-162B.
- ג. במקרה של סתירה בין קווי הבנין (קו בנין קדמי) המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.
- ד. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת זכויות הבניה וקווי הבנין בתכנית זו.
- ה. בכל מקום בו נקבעו קווי בנין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט ובנספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.
- ו. ביעודים בהם קיימים תאי שטח בגדלים שונים או כאשר מאפשרים פיצול תא שטח גדול למגרשים קטנים - זכויות הבניה מוגדרות ב- %.
- ז. לכל יחידת דיור למגורים בתכנית יוקצו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר עבור חניה מקורה, ממ"ד ומחסן.
- ח. מרחק בין מבנים בנחלות - 3.0 מטר (למעט מבנים קיימים), בין מבני מגורים ניתן לבנות גם בקו 0.0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106

- (1) בהתאם לטבלת תאי השטח.
- (2) א. 200 מ"ר בקומה אחת ב. 250 מ"ר בשתי קומות.
- (3) א. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (4) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (5) א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.
- (6) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (7) א. תותר בניה בקו בנין 5.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (8) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בנין קדמי 3.0 מטר.
- (9) א. בקומה אחת לכל יחיד' עד - 150 מ"ר ב. בשתי קומות - לכל יחיד' עד 200 מ"ר.
- (10) לכל יחיד' 40 מ"ר.
- (11) לכל יחיד' 50 מ"ר.
- (12) א. תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (13) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0.
- (14) א. 3 יחד מגורים ויח' הורים - 650 מ"ר ב. שטח מירבי ליחיד' - 250 מ"ר ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר ה. גודל מירבי של אחת היחידות יהיה 180 מ"ר.
- (15) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר.
- (16) א. ניתן לנייד שטחים אל הקומות מעל הקרקע ב. המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (17) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
- (18) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.
- (19) א. מגורי עובדים זמניים - 90 מ"ר ב. שטח למבני משק - 500 מ"ר.
- (20) א. מבני משק - בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (21) למקלטים ציבוריים.
- (22) מסחר לכל תאי השטח יחד.
- (23) מקלטים ציבוריים.
- (24) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה.
- (25) לא כולל גובה סילו ומתקני הרמה.
- (26) ניתן לנייד שטחי שירות לשטח עיקרי.
- (27) א. קו בנין קדמי נמדד מציר דרך 410 ב. לחניה קו בנין 40 מטר מציר דרך 410.
- (28) א. ת. תדלוק - 70 מ"ר ב. גגון מעל איי התדלוק - 380 מ"ר.
- (29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול בעלי חיים ומבני שירות לגידול צמחי וגידול בעלי חיים - 50%.
- (30) לכלל השימושים בתא השטח.
- (31) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (32) 3 עד 0 בהסכמת שכן.
- (33) 5 מטר או לפי מגבלות מדרך - הגבוה מביניהם.
- (34) החלק החקלאי וחלקת המגורים יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.

- (35) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת מבנים לגידול צמחי בלבד.
- (36) א. במידה וגובל בדרך - לפי רוזטה ב. במידה וגובל בשטח חקלאי צמוד - 3 מטר.
- (37) למקלטים ציבוריים ות. טרפו בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106


6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. כללי:
 - א. תנאי להוצאת היתר בניה מותנה בהגשת בקשה שתכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדין.
 - ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הניקוז המקומי בתחום מגרש המבקש.
 - ג. תנאי לקבלת היתר בניה מותנה בקבלת אישור רשות העתיקות.
 - ד. תנאי לקבלת היתר בניה מותנה בקבלת אישור פיקוד העורף.
 - ה. תנאי לקבלת היתר בניה מותנה בתיאום עם חברת החשמל.
2. היתרי בניה למבנים חקלאיים:
 - א. היתרי בניה למבני משק ומבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובתאום עם רשות הניקוז לעניין ניהול מי נגר.
 - ב. היתרי בניה לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.
 - ג. היתרי בניה בתחום ההשפעה של נחל גמליאל יינתנו בכפוף לאישור רשות הניקוז.
 - ד. פירוק ופינוי אסבסט בכפוף לקבלת היתר והוראות מ"הוועדה הטכנית לאבק מזיק" במשרד להגנת הסביבה.
3. ביוב:
 - א. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת.
 - ב. בקשה להיתר להקמת תחנות שאיבה חדשות תוגש לאישור מ. הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 - ג. עד לביטול תחנות השאיבה הקיימות בתאי שטח 701, 702 (תחנות 1 ו-4) - אסורה תוספת בניה חדשה למגורים בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 50 מטר מתחנות השאיבה הנ"ל.
 - ד. תנאי למימוש יחידות דיור הנוספות בתכנית זו מעבר ל- 30% יהיה:
 1. ביטול תחנות שאיבה לביוב (תאי שטח 701 ו-702) והקמת תחנת ביוב חלופית בתא שטח 708.
 2. ביטול תחנת שאיבה לביוב (תא שטח 704) והקמת תחנת ביוב חלופית בתא שטח 706.
4. ניקוז:
 - א. תנאי למתן היתרי בניה בחלקות מגורים בנחלות 8A-9A יהיה תיאום עם רשות הניקוז (בשל הימצאותם בתחום ההשפעה של נחל גמליאל).
 - ב. תנאי לבקשה להיתר יהיה הצגת נספח ניהול וויסות נגר בתוך המגרש לאישור הוועדה המקומית. הנספח יערך בהתאם להנחיות תמ"א 1 ולמחשבון ניהול נגר של מנהל התכנון.
 - ג. הבניה בחלקות א' הצמודות לתעלת רחובות תתואם עם רשות הניקוז.
5. תנאים למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים:
 - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
 - ג. קבלת אישור מ. החקלאות ופיתוח הכפר, מ. הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב ורמ"י.
 - ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.



6.1	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 106</p>	<p>ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז. ו. הגשת התחייבות משפטית לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר. ז. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד.</p> <p>6. היתרי בניה למבני ציבור מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש כולו. 7. היתר בניה לבריכת שחיה ציבורית מותנה באישור משרד הבריאות. 8. היתרי בניה למבני משק מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש כולו. 9. היתרי בניה למבני מסחר מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר על ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש כולו. היתר בניה לאולם המשמש לאירועים תלווה בחו"ד אקוסטית למזעור מפגעי הרעש ולעמידה בתקנות למניעת מפגעים. 10. לא יינתן היתר בניה למגורים ומבני ציבור בתחום רדיוס של 50 מטר מסביב לתחנות שאיבה לביוב. 11. היתר לבניה חדשה בתחנת התדלוק תחויב בהגשת הנספחים הנדרשים בתמ"א 4/18. 12. תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום המסדרון האקולוגי יהיה תיאום עם רט"ג. 13. תנאי להגשת בקשה להיתר בתחום היער יהיה תיאום עם קק"ל.</p>

6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 106</p>	<p>מים : אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>קווי מקורות : בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות. בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח שורק 3א' לא תתאפשר הקמת מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים העלולים לזהם את הקידוח ומבנים למגורי עובדים זמניים שאינם עומדים בתקנות משרד הבריאות. מאגרי מים בתחום התכנית יהיו מאגרים סגורים בלבד. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת בתחום התכנית. תכנון קווי מקורות במרחק של עד 30 מטר מנחל גמליאל יתואם עם תכנון הנחל באישור רשות הניקוז.</p> <p>ניקוז : א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת הניקוז המקומי בתחום מגרש המבקש. ב. תעלות ניקוז פנימיות - התואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי מ. החקלאות. ג. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-30 ס"מ מעל</p>

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו.

ד. גובה 0.00 של מבנים מכל סוג בתחום של עד 50 מטר מגדת נחל גמליאל ותעלת רחובות יהיה לפחות 1.50 מטר מעל רום ההצפה בהסתברות 1% (1:100 שנה).

ה. במקרים בהם בקשה לבניה תימצא בתחום חופף לתחום ההשפעה של הנחלים ו/או לפשט ההצפה יידרש אישור רשות הניקוז והטמעת דרישותיה כתנאי לקבלת היתר בניה.

ו. אסורה הקמת מבנים בתחום ההשפעה מגדת נחל גמליאל ותעלת רחובות המסומן בתשריט מצב מוצע.

ז. לא תותר חסימת דרכי גישה של רשות הניקוז לתעלת רחובות ונחל גמליאל על ידי הצבת גדרות ו/או שימוש אחר המגביל את הגישה לנחלים.

ח. הנחת תשתיות לרבות קווי מקורות לאורך הנחל עד למרחק של 30 מטר מגדת הנחל ו/או חציית הנחל תותר רק לאחר קבלת אישור מרשות הניקוז.

ט. לא תותר הצבת גדרות בתחום 40 מטר מגדות הנחלים.

ביוב:

א. למושב פתרון קצה לביוב מאושר.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה - הצגת חיבור למערכת הביוב האזורית והצגת פתרון קצה מאושר.

רדיוסי מגן של קידוח מקורות שורק 3' בתא שטח 703 בתכנית:

א. לא תאושר הקמת תחנות תדלוק בתחום רדיוסי המגן של הקידוח

ב. לא יונחו קווי דלק בתחום רדיוסי המגן של הקידוח למעט המאושר בתכנית זו

ג. בתחום רדיוס מגן ב' של הקידוח לא יוספו קווי ביוב מאספים מעבר לקיים (למעט חיבורי בתים)

ד. חיבורי ביוב חדשים בתחום רדיוסי המגן של הקידוח יהיו קווי ביוב מסוג HDPE ושוחות מונוליטיות.

ה. כל שלוחת ביוב אליה תחובר יחד' חדשה, תשודרג ותמוגן בהתאם לעיל עד וכולל קו הביוב הראשי, בתיאום עם מ. הבריאות.

ו. בתחום רדיוסי מגן א' ו-ב' של הקידוח לא ניתן להוסיף בניה של מבנים לגידול בעלי חיים (מעבר למאושר בתכניות קודמות).

ז. בתחום רדיוסי מגן א' ו-ב' של הקידוח אסורה כל בניה העלולה לזהם את הקידוח בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה).

6.3

פיתוח סביבתי

כללי:

* מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

* טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב, טיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות משרד הבריאות

הנחיות נופיות סביבתיות:

* ממשק הבנוי עם השטחים הפתוחים יתוכנן כרצועה הכוללת שצ"פ משולב טיילת ככל וניתן.

* הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני.

* בתכנית הפתוח ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה

<p>6.3 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.3</p>
<p>הסביבתית. * הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות וכו'. * יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.</p>	
<p>6.4 פיתוח תשתית</p>	<p>6.4</p>
<p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות. ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית הקיים. ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו. ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים.</p>	
<p>6.5 פסולת בניין</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה לאתר מוכרז. בתנאי הבקשה להיתר בנייה יכללו, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>	
<p>6.6 איכות הסביבה סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. בתחום רדיוסי המגן לקידוח מי שתייה לא תותר בניה העלולה לזהם את הקידוח, וכן לא תותר השקיייה במים שאינם באיכות מי שתייה וזאת בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) ובפרט לסעיף 7 בתקנות. בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח שורק 3א' כמסומן בתשריט לא תתאפשר הקמת מבנים כמפורט להלן: א. מבני מגורים לעובדים זמניים בחקלאות המחוייבים במערכות ביוב. ב. מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים העלולים לזהם את הקידוח. 2. בניית מבני מגורים בתחום רדיוסי המגן תהא בכפוף לדרישות מ. הבריאות ומגון מערכת הביוב ע"פ דרישות מ. הבריאות. 3. למעט חיבורם של יחדי למגורים, המאושרות בתכנית זו ולקווי ביוב מאספים קיימים של מערכת הביוב המרכזית - לא תתוכנן כל תוספת קווי ביוב ראשיים בתחום רדיוסי המגן ללא תיאום ואישור מ. הבריאות. 4. לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים ביעוד מבני משק. 5. לא תותר בניה למגורים ומבני ציבור ברדיוס של 50 מטר מתחנות שאיבה לביוב. 6. בקשה להיתר תכלול התייחסות לפירוק גגות אסבסט קיימים בהתאם להיתר ולהוראות "הועדה הטכנית לאבק מזיק" במשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.7 איכות הסביבה</p>	<p>6.7</p>
<p>תחנת מעבר לפסולת חקלאית : כללי : תחנת המעבר תיועד לפסולת חקלאית בלבד ולא לתקבל פסולת מסוג אחר. 1. טרם תחילת עבודות ההקמה יש לפנות את הפסולת הקיימת כחוק.</p>	

2. התשתית הקיימת תוסר ויוקמו שני תאים מבטון (כולל רצפה וקירות) לאצירת הפסולת הכוללים עמדת פריקה שתאפשר גישה של כלי רכב לצורך הבאה ואיסוף של הפסולת. יבוצע הידוק של הקרקע באזור שאינו מבוטן.
- גודל תא לפסולת גזם - 572 מ"ר, קירות בטון בגובה 1.6 מטר. עמדה לפריקה ואיסוף פסולת לכניסת משאית ברוחב 3 מטר על 4 מטר.
- גודל תא פסולת גושית - 273 מ"ר, קירות בטון בגובה 1.6 מטר. עמדה לפריקה ואיסוף פסולת לכניסת משאית ברוחב 3 מטר על 4 מטר.
- האתר כולו יגודר בגדר היקפית בגובה 2 מ' סביב כל שטח המפח"ק ומתקני העזר.
3. ימונה ממונה על האתר, אשר יהיה אמון על מעקב ובקרה על כמויות וסוג הפסולת הנכנסת למפח"ק ועל כמויות הפסולת והגרוסת היוצאות ממנו (במקרה ומבוצעת גריסה) למניעת הצטברות פסולת באופן העלול לגרום למפגעים סביבתיים. הממונה על האתר ידווח את הנתונים שאסף למשרד להגנת הסביבה ולמועצה האזורית גן רווה על פי דרישותיהם.
4. בכניסה לאתר יוצג שילוט המציין את שם ממונה האתר, פרטי התקשרות וסוגי הפסולת המותרים ואסורים לכניסה למפח"ק. בנוסף, יוצגו מספרי חירום.
5. מערכת כיבוי אש תותקן סביב האתר בהתאם להנחיות כיבוי אש.
6. לא יהיה שימוש בתאורה בשעות היום. בשעות הלילה, לא תופעל תאורה אלא תאורת חירום שתופנה אל פנים האתר.
7. שטח האתר יתוכנן עם תעלת ניקוז היקפית אשר תנוקז אל ערוץ הנחל הסמוך גמליאל. במידת הצורך, יש לבצע השהיית תשטיפים ופינויים על ידי אחראי האתר.
8. יאסר על תדלוק או שימוש בשמנים בתחום המפח"ק.
9. תבוצע הפרדה של הפסולת הנכנסת לאתר לשני התאים בהתאם: פסולת גזם ופסולת גושית. כל סוג פסולת יאוחסן בנפרד (באופן שלא יגרום מטרדים לסביבה) וכל סוג פסולת תפונה מהאתר בנפרד בהתאם לאתר מורשה, עם העדפה לשימוש חוזר, מחזור והשבה.
10. שעות פעילות האתר יהיו ימים א-ה בין השעות 8 בבוקר עד 17 בערב וכניסת הפסולת תהיה בתיאום עם אחראי האתר בלבד.
11. יש לקיים הסדר עם קבלן לפינוי הפסולת באופן שוטף.
- פינוי הפסולת ע"י משאיות יעשה רק בשעות היום, במטרה למנוע מטרדי רעש בישוב. פסולת גושית תועבר להטמנה באתר מורשה.
- יותר שימוש במכונת ריסוק וקיצוץ גזם לסוגיו, בהתאם לגיזום שנעשה במטעים. הריסוק והגיזום יבוצעו בתיאום ואישור איגוד ערים דרום יהודה או המועצה האזורית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ויהיה צורך בשימוש נוסף מעבר לפעמיים בשנה, השימוש יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתיאום איתם או איגוד ערים דרום יהודה.
- גריסה תבצע רק בשטח האתר במקום ייעודי והגזם יאוחסן בשטחו במכולה או מיכל אחר עד לפינוי.
- תדירות הפינוי תהיה גבוהה ככול הניתן ובאופן תדיר.
- תוצרי גריסת הגזם יופנו:
- א. למטרת חיפוי קרקע או כאמצעי טיוב חקלאי באופן שאינו יוצר מפגע או לאתרי קומפוסט מורשים.
- ב. פתרון מורשה על פי כל דין באישור המשרד להגנת הסביבה/איגוד ערים לאיכות הסביבה.
12. למניעת זיהום אוויר בעת גריסת הגזם, פעולות הגריסה יבוצעו בגובה נמוך ככל האפשר ויצומצמו ל-6 פעמים בשנה (גריסות נוספות יהיו בתיאום המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית הרלוונטית או המועצה האזורית גן רווה).



<p>איכות הסביבה</p> <p>6.7</p> <p>לפני ביצוע פעולות הגריסה תינתן הודעה לתושבים בדבר הביצוע. בסיום עבודות הגריסה, תאוחסן הגרוסת במכולה ייעודית/מיכל אחסון בשטח האתר עד לפינויה או שתפוזר מיידית במטעים.</p> <p>13. חל איסור מוחלט על שריפת פסולת מסוג כלשהו בתחומי האתר. ככל ונוצר מטרד ריח יש לפנות מיידית את הפסולת משטח האתר לאתר מורשה (באחריות מנהל האתר). במקרה של תלונות על מטרדי רעש, אבק וכו', יינתן מענה מידי לתלונות הציבור, בתאום עם אגף איכות הסביבה במועצה האזורית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.</p>	
<p>חניה</p> <p>6.8</p> <p>א. כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני משק ומבני הציבור - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ב. בתאי שטח המיועדים למספר יחידות דיור, תותר כניסה אחת מהרחוב.</p> <p>ג. ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי וצדדי "0" למגרש שכן. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p> <p>6.9</p> <p>1. בחלק משטח התכנית מסומנים אתרי עתיקות מוכרזים כמפורט להלן:</p> <p>א. אתר 932/47753/0 "כפר הנגיד" י.פ. 6320 עמוד 689 מיום 15.11.2011</p> <p>ב. אתר 871/0 "תל שלף" י.פ. 3099 עמוד 3536 מיום 23.09.1984</p> <p>ג. אתר 868/0 "גאליה" י.פ. 4256 עמוד 480 מיום 27.10.1994</p> <p>ד. אתר 872/0 "תל מוסא שאהין" י.פ. 1091 עמוד 1431 מיום 18.05.1964</p> <p>אתרים אלו הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה, או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>פיקוד העורף</p> <p>6.10</p> <p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.11</p> <p>הנחיות משהב"ט:</p> <p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על</p>	



<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">חשמל</p> <p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה): הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה. ב. קרינה בלתי מייננת: מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת. ג. מידע נדרש להיתר: תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין. ד. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר: לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל. ה. תיאום ואישור עבודות חפירה: לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים. ו. מרחקי בטיחות בעת ביצוע עבודות בניה: בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות. ז. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל: ז.1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר. ז.2. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. ז.3. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית. הנחיות למרווח מינימאלי מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן ו/או מציר הקו: * קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר. * קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר. * קו חשמל מתח גבוה עד 33KV תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני 6.0 מטר.</p>	<p align="center">6.12</p>



חשמל	6.12
<p>* שנאי על עמוד - 5.0 מטר לשנאי אחד, 6.0 מטר לשני שנאים.</p> <p>* קו חשמל מתח גבוה עד 33KV כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מטר.</p> <p>* קו חשמל מתח עליון 110-161KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 20.0 מטר. ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חח"י.</p> <p>* קו חשמל מתח על-עליון 400KV - מרחק מינימאלי מציר הקו 35.0 מטר. במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>* כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 0.5 מטר.</p> <p>* כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 3.0 מטר.</p> <p>* כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים - מרחק מינימאלי מהכבל 20.0 מטר. המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>* ארון רשת - מרחק מינימאלי של 1.0 מטר.</p> <p>* חדרי מיתוג/תט"ז - מרחק מינימאלי של 3.0 מטר.</p> <p>* תחנת השנאה - מרחק מינימאלי של 6.0 מטר. ניתן לצמצם המרווח באישור חברת החשמל.</p> <p>ז.4 על אף האמור בסעיפים ז.1 ו.2, במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>ז.5 נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	
שימור	6.13
<p>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתשריט מסומנים בסימון של שימור האתרים/מבנים לשימור הבאים :</p> <p>א. סמל 001 - סילו ומחסן.</p> <p>ב. סמל 002 - נשקיה.</p> <p>ג. סמל 003 - מועדון.</p> <p>על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות :</p> <p>1. באתר לשימור 003 מועדון - לא יותרו תוספות בניה כלשהן, שינוי בחומרי הבנין הקיימים או כל שינוי אשר עשוי לפגוע בצורה או בפרופורציה שלו.</p> <p>2. בשאר האתרים תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור, בהתאם להמלצות נספח השימור, מסקנות תיק התיעוד המלא ובהמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור.</p> <p>3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הכנת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ו/או ועדת השימור. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר, וכל עבודה הטעונה היתר בניה, יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.</p> <p>4. אין להעתיק מבנים לשימור ואין לפרק ולהרכיב מחדש.</p> <p>5. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו.</p> <p>6. למרות האמור בסעיף הקודם, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>7. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור, כפי שצוינו בנספח השימור לתכנית זו ובהתאם לתיק התיעוד.</p>	



6.13

שימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור




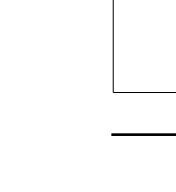
8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
9. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
10. אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב. המהווים חלק מהאתר לשימור ולא תותר עקירת עצים בוגרים וצמחיה ותיקה אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.
11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.
13. ניתן לממש זכויות בניה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.
14. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:
 - א. תכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
 - ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
 - ג. פירוט עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.
 - ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.
 - ה. הנחיות לחומרי בניה, חומרי גמר ושילוט.
 - ו. הנחיות להסדרת מערכות טכניות.
 - ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.



6.14

ניהול מי נגר

1. שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים:
 - א. יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 - ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 - ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 - ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
2. שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים:
 - א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.
 - ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 106</p>	<p>6.14 ניהול מי נגר</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>3. ניהול ושימור הנגר במגרשים יתוכנן בהתאם להוראות תמ"א 1 ומחשבון ניהול נגר של מנהל התכנון.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 106</p>	<p>6.15 קווי תשתית סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>א. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק המיועד לקו הדלק של מפעילת קו הדלק, תיאסר כל בניה, שתילת עצים עמוקי שורש ועבודות תשתית וחפירה.</p> <p>ב. בנוסף תיאסר חסימת התוואי על ידי גדרות, עבודות עפר וחממות ובתי רשת.</p> <p>ג. כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק ועד למרחק של 10 מטר מקווי הדלק מחייבת תיאום מראש עם מפעילת קו הדלק לקבלת הנחיות טכניות ופיקוח על העבודות על ידי סייר מטעם החברות.</p> <p>ד. אין לבצע כל עבודה במרחק אופקי הקטן מ- 5 מטר מקו הדלק (תחום רצועת קווי הדלק בתשריט) ובמרחק אנכי הקטן מ- 3 מטר מקו הדלק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 106</p>	<p>6.16 סקר סייסמי</p> <p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :</p> <p>א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 106</p>	<p>6.17 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>1. נספח העצים לתכנית :</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו .</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בנספח באופן הבא : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות</p>

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שבייר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי , לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי , המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.



6.17

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.18

חלוקה לתאי שטח

א. בייעודי קרקע מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ומבני משק תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. קווי בנין:

* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.

* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5.

* קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר.

ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5.

ד. תאי שטח לחדרי טרפו בהתאם לדרישות חברת החשמל.

6.19

קווי בנין

א. השימושים המותרים בתחום קווי הבנין מדרך 410 ודרך 411 כמסומן בתשריט מצב מוצע, יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 1 בלבד.

ב. תאושר חריגה מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים (למעט קווי הבנין מדרכים 410, 411):

1. המבנים הוקמו בהיתר או לפני כניסתו של חוק התכנון לתוקף.

2. המבנים אינם חורגים מגבולות המגרש.

3. התקבלה עמדת בעלי הזכויות במגרש הגובל למבנה החורג מקווי הבנין.

4. כל תוספת למבנה החורג מקווי הבנין תהיה בהתאם להוראות וקווי הבנין בתכנית זו בלבד.

6.20

הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.

6.21

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י,

הפקעות לצרכי ציבור

6.21

ולרשמים ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש עד 30% מיחידות הדיור הנוספות בתכנית זו	אין מגבלה
2	מימוש יחידות דיור הנוספות בתכנית זו מעבר ל- 30%	א. ביטול תחנות שאיבה לביוב (תאי שטח 701 ו-702) והקמת תחנת ביוב חלופית בתא שטח 708. ב. ביטול תחנת שאיבה לביוב (תא שטח 704) והקמת תחנת ביוב חלופית בתא שטח 706.

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106



תכנון זמין
מונה הדפסה 106