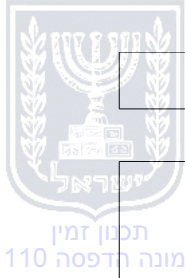


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 426-0218065

כפר בן נון הסדרת גבולות גז/21/22



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי גזר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/08/2023

לאשר את התוכנית

08/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת :

1. הגדלת שטחי אזור המגורים בכל הנחלות במושב עד ל-2.5 דונם. נחלות ששטחן במצב קיים גדול מ-2.5 דונם יישארו בהתאם למצב המאושר.
  2. התאמת גבולות בין מגרשים למצב קיים בשטח,
  3. הוספת יחידה נוספת בכל נחלה, 70 יח' עפ"י החלטת המועצה הארצית.
  4. מספר יחידות הדיור יהיה 306.
4. התכנית קובעת ייעודי שטח זכויות והוראות בניה למוסדות ומבני ציבור משרדים ומסחר.

מספר יחידות הדיור הקיים עפ"י תכניות מאושרות :

מספר נחלות	מספר יחידות בנחלות	מספר מגרשים לבעלי מקצוע	מספר מגרשים למגורים אי
70	$140=70*2$	15	81

סה"כ יחידות מאושרות :  $236 = 15 + 81 + (2*70)$   
 מספר יחידות הדיור המותרות עפ"י תמ"א 35 = 300.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

כפר בן נון הסדרת גבולות גז/21/22

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

426-0218065

שטח התכנית 1.2

565.556 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גזר

קואורדינאטה X 195159

קואורדינאטה Y 640862

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב כפר בן נון בתחומי מועצה אזורית גזר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גזר - חלק מתחום הרשות: כפר בן נון

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר בן נון

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
91, 94, 141	2-78, 80-90, 95-108, 110-136, 138-139, 142-159	חלק	מוסדר	4672
17, 31	33-52, 56-85	חלק	מוסדר	4674

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 110תכנון זמין  
מונה הדפסה 110תכנון זמין  
מונה הדפסה 110

## 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	דרכים	3740	8688		כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
28/11/2005		623	5463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 1000. הוראות תכנית גז/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 1000
07/10/1982			2855	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 2 / 21 ממשיכות לחול.	החלפה	גז/ 2 / 21
21/02/2018		5689	7711	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ 2 / 21 / א. הוראות תכנית גז/ 2 / 21 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ 2 / 21 / א
29/10/1989		289	3711	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 3 / 21 ממשיכות לחול.	החלפה	גז/ 3 / 21
08/12/1998		1091	4708	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 5 / 21 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	גז/ 5 / 21

הערה לטבלה:

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

## 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 גליונות: 1-2		אבי חינקיס			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת שטחי תאי שטח וגודל חלקת המגורים במושב	09: 06 29/08/2023	ברני גטניו	28/08/2023	2		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	12: 01 02/07/2019	אבי חינקיס	02/07/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	פרוגרמה למבני ציבור	14: 36 06/11/2019	אבי חינקיס	16/01/2019	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ניקוז	15: 41 16/08/2023	ארנון קפלן	16/08/2023	1	1: 2000	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	13: 39 10/11/2022	ארנון קפלן	17/02/2022	15		רקע	תשתיות
לא	נספח מיס/ביוב	15: 41 16/08/2023	ארנון קפלן	16/08/2023	1	1: 2000	רקע	תשתיות
לא	נספח מיס/ביוב - פרשה טכנית	08: 54 02/08/2022	ארנון קפלן	12/04/2022	12		רקע	תשתיות
לא	חוות דעת תנועה	08: 57 29/06/2021	אירית יוגב	27/06/2021	5		רקע	תנועה
לא	סקר ראשוני לאיתור אתרים לשימור	13: 10 12/09/2022	איתי בקר	12/09/2022	28		רקע	תיעוד/סקר שימור

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
	פרטי	(1)		אגודה חקלאית כפר בן נון	כפר בן נון			08-9797867	08-9797867	kfbennun@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר בן נון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית כפר בן נון	כפר בן נון		(1)	08-9797867	08-9797867	kfbennun@gmail.com

(1) כתובת: כפר בן נון.

**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		רעננה	(1)	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541001	03-7516356	berni@datamap.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	08-9188788		irit@yogeven.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40854		להבות חביבה	(2)		04-6268000		office@ankaplan.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	איתי בקר			להבים	סייפן	21	08-6518237	08-6518237	becker2@bez eqint.net

(1) כתובת : רעננה.

(2) כתובת : קיבוץ להבות חביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 110

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

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

א. תכנית למושב בן נון לתוספת יחידת דיור שלישית לייעוד קרקע "מגורים ביישוב כפרי" והגדלת השטח המגורים ל- 2.5 דונם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת יחידה שלישית בכל נחלה. תוכנית זו מוסיפה 70 יח"ד למושב שבו 236 יח"ד מאושרות.
- ב. הגדלת שטח למגורים בייעוד מגורים ביישוב כפרי.
- ג. תיקוני גבולות בין תאי שטח המהווים נחלות (חלקות א').
- ד. שינוי קו בנין אחורי בייעוד מגורים ביישוב כפרי.
- ה. שינוי קו בניין קדמי בכל יעודי הקרקע למגורים.
- ו. חלוקה חדשה בחלקה 78 (תאי שטח 1043,1044) והגדלת שטח משקי העזר.
- ז. שינוי תוואי שצ"פ (תא שטח 1003) והתאמתו למצב קיים.
- ח. קביעת זכויות והוראות בניה לייעודי הקרקע השונים.
- ט. שינויי ייעוד מחקלאי לשצ"פ (תא שטח 1048,1049).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 110תכנון זמין  
מונה הדפסה 110

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	172 - 189, 191 - 215, 217 - 254
מגורים בישוב כפרי	1, 10 - 19, 2, 20 - 29, 3, 30 - 39, 4, 40 - 49, 5, 50 - 59, 6, 60 - 69, 7, 70 - 8, 9
משק עזר	1039, 1043, 1044 - 255 - 266
מבנים ומוסדות ציבור	1011, 1014
קרקע חקלאית	1000, 1001, 101, 1016, 102 - 105, 1050, 106 - 170, 2000, 2001, 283
שטח ציבורי פתוח	1002 - 1004, 1027 - 1031, 1048, 1049 - 267 - 277
שטח פרטי פתוח	1005, 1012
דרך מאושרת	1032, 1033, 1040, 1041, 284, 286
דרך משולבת	278 - 282

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1032, 1033, 1040, 1041, 284, 286
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	278, 282
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1011, 1014
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	209 - 214, 217 - 224, 232 - 254
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	1, 10 - 19, 2, 20 - 27, 3, 27, 4, 44, 45, 5, 55, 6, 68, 69, 7, 70, 8, 9
אתר עתיקות/אתר הסטורי	משק עזר	1039, 1043, 1044, 255, 259, 260, 266
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1001, 101, 1016, 102 - 105, 1050, 106 - 119, 126, 127, 145, 166, 168, 170, 2000, 2001, 283
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	1005, 1012
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	1003, 1004, 1029, 1031, 1048, 270, 272, 277
בלוק אנדרטה	שטח פרטי פתוח	1012
בלוק אתר לשימור ומספרו	שטח פרטי פתוח	1012
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	1005
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	7 - 9
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	106, 108, 109
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	284
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1, 10 - 19, 2, 20 - 29, 3, 29 - 30, 3, 39 - 4, 4, 49 - 5, 50 - 59, 6, 60 - 69, 7, 70, 8, 9
הנחיות מיוחדות	משק עזר	256
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	101, 106, 113, 122, 123, 138, 155
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	5 - 9
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	1001, 105, 106, 109 - 118, 152 - 160

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	1027, 1003, 1002
להריסה	משק עזר	1039

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	38,541	6.82
דרך משולבת	14,428	2.55
מבנים ומוסדות ציבור	16,824	2.98
מגורים א'	41,393	7.32
מגורים ביישוב חקלאי	113,704	20.11
מגורים לבעלי מקצוע	15,569	2.75
קרקע חקלאית	290,506	51.37
שטח פרטי פתוח	15,354	2.72
שטח ציבורי פתוח	19,237	3.40
<b>סה"כ</b>	<b>565,556</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	38,541.26	6.81
דרך משולבת	14,428.47	2.55
מבנים ומוסדות ציבור	16,824	2.97
מגורים א'	41,392.74	7.32
מגורים בישוב כפרי	176,413.16	31.19
משק עזר	15,568.55	2.75
קרקע חקלאית	226,466.58	40.04
שטח פרטי פתוח	15,639.14	2.77
שטח ציבורי פתוח	20,283.59	3.59
<b>סה"כ</b>	<b>565,557.49</b>	<b>100</b>

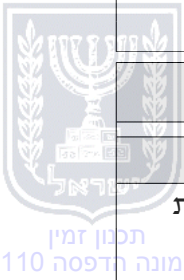
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, בריכת שחיה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אזריכלות</b> א. לא תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף. ב. תקרת המרתף 1 מ' מקסימום מפני הקרקע. ג. ניתן יהיה להקים חניה מקורה בקו בניין קדמי 0 (בתנאי ששער הכניסה לא יפתח על זכות הדרך). וקו בניין צדדי 0. ד. ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לבריכות שחיה ובהתאם לתכנית המאושרת גז/21/2/א.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. מבני עזר יכול להבנות כחלק מהמבנה המגורים העיקרי. ב. תותר בניית מבנה עזר בקו בניין צדדי 0 בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים. ב. בריכת שחיה. ג. שימושי פל"ח עפ"י תכנית מאושרת גז/1000. ד. מבנים חקלאיים: 1. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות. 2. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לצידוד חקלאי, בתי קירור, סככות חקלאיות. 3. מבנים לגידול בעלי חיים כגון לולים, דגי נוי, אורוות. 4. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לבריכות שחיה ובהתאם לתכנית גז/2/2. ב. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות: המבנים הזמניים מיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות וכל שימוש אחר בהם מהווה סטייה

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ניכרת מתכנית זו. תותר הקמתם בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי בעל הנחלה.</li> <li>2. סוג המבנה:</li> </ol> <p>א. הקמה של עד שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית.</p> <p>ב. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים שאין בהם שימוש, למגורי העובדים הזרים, על פני הוספת מבנים חדשים וזאת אם המבנים ממוקמים בשטחים בתחום חלקות המגורים ושלא נעשה בהם שימוש אחר.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. מיקום המבנים:</li> </ol> <p>א. בשטח המיועד לבינוי למגורים של החקלאי שהוא בעל ההיתר להעסקת העובדים הזרים.</p> <p>ב. במקרים בהם התכנית המותרת בחלקת המגורים נוצלה במלואה על ידי מבנים שהוקמו כדין, ניתן יהיה למקם את המבנים בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>ג. עבור מספר עובדים זרים העולה על 12 (שני מבנים יבילים) לא יהיה הכרח להעדיף את חלקת המגורים שבראש הנחלה למיקום מגוריהם, וניתן יהיה למקם אותם בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. גודל המבנה:</li> </ol> <p>א. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש. גודל המבנה לא יפחת מ-24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר (בעבור כל נחלה), בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ב. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. תנאים ותוקף ההיתר בהתאם לאמור בסעיף 6.1 תנאים בהליך הרישוי ס"ק ג תנאים למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות, בתכנית זו.</li> </ol>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה עפי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פרוט יח"ד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בנין וגובה.</li> </ol> <p>השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. דרך הגישה למגרש המפוצל תהיה ברוחב 3 מ' והיא תוכל להיות בנוסף לשטח המגרש שנקבע בתכנית ותוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.</li> <li>3. גודל מגרש המקסימלי יעמוד על 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.</li> </ol> <p>סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, אך כוללת תנאים לפיצול המחייבים הגשת תשריט חלוקה.</p> <p>הגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית מהווה תנאי לצורך מימוש תוספת יח"ד בנחלה.</p>



<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>
	<p>4. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות הבניה בחלקת המגורים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>6. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבינוי כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>7. קווי הבינוי בין חלקת המגורים והמגרש המפוצל יהיו 3 עד 0 מטר ממבנה אחר באותה נחלה ובהסכמת בעלי הנחלה. קו בנין הגובל בנחלה שכנה או ביעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.</p> <p>8. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.</p> <p>ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחידה אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.</p> <p>ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>משק עזר</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. בריכת שחיה.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית לבריכות שחיה ובהתאם לתכנית גז/21/א.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבנים לחינוך, שרותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, ספורט, בריכת שחיה ציבורית, מזכירות המושב, וצרכניה לצרכי המושב.</p> <p>תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, תשתיות הנדסיות על קרקעיות כגון: חדרי שנאים, מתקני מים, מרכזיות חשמל. מסחר.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>4.5</b></p>	<p><b>קרקע חקלאית</b></p>



<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות.</p> <p>2. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לציוד חקלאי, בתי קירור, סככות חקלאיות.</p> <p>3. מבנים לגידול בעלי חיים כגון לולים, דגי נוי, אורוות.</p> <p>4. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות: הוראות ביעוד מגורים בשוב כפרי סעיף 4.2.2 א (ב).</p> <p>מבנים חקלאיים הדרושים במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה או גידול בעלי חיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.</p> <p>סוג וגובה המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מגרשי ספורט ומתקני עזר לספורט, מתקני הצללה, ספסלי ישיבה ומתקני משחקים, מקלטים ציבוריים, תעלות ניקוז.</p> <p>תחנות השנאה (טרנספורמציה).</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>חדרי שנאים יוקמו באישור חח"י ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחק השנאים ממבנים סמוכים.</p>
<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מתקנים הנדסיים,</p> <p>מתקני הצללה, ספסלי ישיבה ומתקני משחקים.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>חדרי שנאים יוקמו באישור חח"י ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לעניין מרחק השנאים ממבנים סמוכים.</p>
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.</p>



<b>דרך משולבת</b>	<b>4.9</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                  אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת למעט גינון ותאורה.</p>	א





## 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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	3	3	1	3	9		30	150		(2) 500	(1) 11268	13076	1011		מבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3	3	1	3	9		30	100		1000	3300	3554	1014	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	4	4	4	1	2	(8) 9.5	(7) 1	30	(6)	(5)	60	(4) 220	(3)	- 172 191, 189 ,215 - 254 - 217	מגורים א'	מגורים א'		
5	0	4	4	1	2	(8) 9.5	(9) 3	30	(6)	(5)	(10) 180	(9) 675	2500	70 - 1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(11)	(11)	(11)	(11)		1							(11) 500		70 - 1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
5	0	4	4		1	5						(12) 500	2500	70 - 1		מגורים בישוב כפרי		
5	5	3	3	1	2	(8) 9.5	1		(5)	(5)	(14) 45	220	) 15568 (13	255, 1039 ,266 - ,1043 1044		משק עזר		
(18) 0	3	(17) 3	(17) 3		1	5		(16) 80				(15) 80	) 259454 (13	170 - 101		קרקע חקלאית		
3	3	3	3		1	5						(19) 50	) 15639 (13	1005		שטח פרטי פתוח		
3	3	3	3		1	5						(20) 50	) 20283 (13	,273 ,272 ,1002 1048		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

**הוראות טבלה 5:**

- א.. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שנבנו כדין ערב אישור התכנית. מבנים קיימים שאושרו בהיתר כדין לא יחשבו כחורגים מהוראות התכנית לעניין קווי הבניין בתכנית זו. בניה חדשה בהתאם לתכנית זו תהיה בהתאם לקווי הבניין הקבועים בתכנית.
- ב. במגורים ביישוב כפרי ובמשק עזר תותר הקמת עליית גג בכל בית בכפוף למגבלות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה, שטח עליית הגג יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר בתכנית זו.
- ג. תותר הקמת סוכה וחדר כביסה על גג שטוח בשטח כולל עד 25 מ"ר.
- ד. שטח יחיד שלישית יהיה 180 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שטחי שירות + קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע. ביחיד המאושרות זכויות הבניה ומס' קומות יהיו עפ"י המצב התקף.
- ה. ניתן יהיה להקים חניה מקורה בקו בניין קדמי 0 (בתנאי ששער הכניסה לא יפתח על זכות הדרך). וקו בניין צדדי 0.
- ו. במגורים ביישוב כפרי יחולו ההוראות הבאות: מרחק מינימלי בין שני מבנים למגורים - 5 מ' או 0 בבניין צמוד.
- ז. נחלות בהן שטח המגורים גדול מ- 2.5 יישארו בהתאם למצב המאושר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) מתוך שטח זה יותר שטח למסחר של עד 500 מ"ר עיקרי..
- (2) מתוך שטח זה יותר שטח למסחר של עד 50 מ"ר שירות..
- (3) עפ"י טבלת תאי השטח.
- (4) 150 מ"ר בקומה אחת..
- (5) שטח המרתף בקונטור קומת הקרקע.
- (6) ניתן למקם את שטחי השירות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
- (7) 1 בכל תא שטח..
- (8) לגג שטוח הגובה המכסימלי: 7.5 מ'. במידה ותיבנה יציאה לגג שטוח - גובה היציאה יהיה עד 9.5 מ'.
- (9) 440 מ"ר עבור שתי יחידות + 55 מ"ר עיקרי ושירות ליחידת הורים + 180 מ"ר ליחיד שלישית.
- (10) לכל יחידה 60 מ"ר: חניה מקורה, ממ"דים ומחסנים..
- (11) לפי תכנית מאושרת גז/1000.
- (12) ביעוד מגורים ביישוב כפרי יותרו 500 מ"ר לנחלה למבנים חקלאיים.
- (13) הערך מתייחס לכל תאי השטח ביעוד זה.
- (14) מבני עזר יכול להבנות כחלק מהמבנה המגורים העיקרי..
- (15) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 80% עבור חממות ועד 50% משטח חלקה א', עבור מבנים חקלאיים..
- (16) 80% מתכסית המגרש יהווה את התכסית המכסימלית עבור מבנה משק וחממות גם יחד.
- (17) תותר בניה בקו בנין 0.
- (18) הגובל בשטח המגורים בנחלה..
- (19) עבור חדר שנאים..
- (20) עבור מתקן הנדסי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתרי בניה במגורים ביישוב כפרי לפי תכנית זו - אישור תכנית לצרכי רישום של תאי השטח בייעוד זה.
- ב. תנאי לעבודות פיתוח ובניה בקרבת קווי המים של מקורות ומתקן מקורות:
- יש לתאם עם חברת מקורות טרם ביצוע כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, או הנחת קווי מים בתחום התכנית.
  - תישמר דרך הגישה לקו מקורות ולמתקן מקורות לצורך תחזוקה.
  - ברצועת קו מקורות ברוחב של 6 מ' ( 3 מטר מכל צד דופן הקו), לא תתאפשר כל עבודה לרבות בנייה ו/או פיתוח ונטיעת עצים מעמיקי שורש לרבות חפירה ו/או מילוי .
  - תנאי למתן היתר בנייה למבנה המגורים הסמוכים למתקן מקורות בתא שטח 1005 הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למטרדי הרעש ממתקן מקורות, הפתרונות למניעת מטרדי הרעש יתואמו עם חברת מקורות.
  - תכנון מפורט, כולל סימון, איתור וגיטוש קווי מקורות בשטח ייעשה ע"י מודד מוסמך.
  - תנאים למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות :
- א. תוקף ההיתר יהיה עד לחמש שנים בלבד ובכפוף לאישור היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה להיתר.
- 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 אישורים מהגורמים הרלבנטים: רמ"י, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, רשות הכבאות, משרד הבריאות, פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
- ד. תכנית העמדה ופיתוח הכוללת בין היתר, התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות (מים, ביוב, תקשורת וגז), הכל בהתאמה למרחב הסובב ותוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון עפ"י הנדרש.
- ה. התחייבות וערבות להבטחת קיום תנאי ההיתר :
- א. בעל הנחלה ומבקש ההיתר יחתום על התחייבות שתנוסח על ידי היועץ משפטי של הוועדה המקומית, ולפיה, בין היתר, המבנה היביל- ארעי והמבנה המשופץ, מוסב ישמשו למגורי עובדים זמניים בחקלאות בלבד. כל זמן שיש בידו אישור תקף להעסקתם, ולא ישמש למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת. במידה והזכויות בנחלה הם של שני בני הזוג, תיחתם התחייבות על ידי שניהם.
- ב. עם פקיעת תקופת ההיתר או תום הפעילות החקלאית לפי המוקדם מבניהם, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל - ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לעובדים זמניים במבנה משופץ ומוסב.
- ג. מבקש ההיתר יחתום כתנאי למתן ההיתר על הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שהוועדה המקומית תוכל עפ"י דין להיכנס למקרקעין להרוס את המבנה על חשבון בעל ההיתר ולפנותו במידה ובעל הנחלה לא עשה כן בתום תוקפו של ההיתר. תנאי זה ירשם בהיתר הבניה.
- ד. זכות סירוב:
- למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי עובדים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.
7. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 1011, 1014 יהיה השלמת תיעוד האתרים שזוהו בסקר הראשוני לאיתור מבנים לשימור וקבלת חוות דעת מועדת השימור המקומית. ככל שימצאו בתאי שטח

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>אלה אתרים בעלי ערך לשימור, הללו יישמרו וישולבו לעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 הפקות ו/או רישום</b></p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין. 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, ולרשום 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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיתיים.</p> <p>2. ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>3. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>4. מתקני ויסות והשהיית נגר מבינוי חדש לפי מפתח של 20 מ"ק לדונם יבוצעו לפי ההנחיות בנספח הניקוז.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום זיקת ההנאה תאסר כל בנייה. יתאפשר מעבר רכב לטיפול ואחזקה של תעלת הניקוז בלבד הקיימת בשטח.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>1. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>2. בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח 1005 קיים מתקן הנדסי של חברת מקורות, תנאי להרשאה לביצוע לפני עבודות הפיתוח בקרבת מתקן מקורות, יהיה תאום מקדים עם חברת מקורות. תישמר דרך הגישה למתקן מקורות לצורך תחזוקה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל העצים בתחומי השטחים הציבוריים הינם לשימור.</p> <p>1. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יוצלל באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן ככל הניתן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי</p>	<p><b>6.7</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>מרוצף.</p> <p>3. רחבות ציבוריות תובטח הצלתהשטח באמצעות עצים.</p> <p>4. מגרשי חנייה :</p> <p>א. במגרשי חניה פתוחים תובטח הצלת השטח באמצעות עצים .</p> <p>10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>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 מהווה סטיה ניכרת לתכנית זו.</p>

<b>6.8</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110

<b>6.9</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לכללים להלן :</p> <p>קווי בניין :</p> <p>1. קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.</p> <p>2. קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובטבלה 5.</p> <p>3. קווי הבניין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3 מ'.</p> <p>ד. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 למעט תאי שטח לחדרי טרפו.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית לצרכי רישום.	תוך שנה ממועד אישור התכנית.

### 7.2 מימוש התכנית

תוך כ 20 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 110