

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2024

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

01/07/2024

תכנית מס' 456-0514323

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

בר/20/12 - תכנית מתאר למושב בניה

תכנון זמין

מונה הדפסה 48

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 48



תכנון זמין

מונה הדפסה 48

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000765129/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת יחידות דיור בנחלות תוך מיצוי המותר עפ"י תמ"א 35 והשינויים לה, ושינוי ייעוד של שטחים הנמצאים בתחום התכנית המאושרת ובשולי היישוב משטחים בייעוד 'חקלאי' לינופש וספורט. כמו כן בתכנית נוספים שימושים נלווים לחקלאות.

להלן מצב קיים אל מול מצב מוצע של יחידות הדיור במושב:

מס' יח' דיור מאושרות בנחלות (אזור חקלאי ב')	: 158 (79x2)
מס' יח' דיור מאושרות במגורים א' (הרחבה)	: 96
מס' יח' דיור מאושרות במגרשים לבעלי מקצוע	: 2

סה"כ יח' מאושרות ביישוב	256
סה"כ תוספת יח' מוצעות בנחלות בתכנית זאת	: 79
סה"כ גריעה של יח' במגרשים לבעלי מקצוע בתכנית זאת	: -2

סה"כ תוספת יח' מוצעות בתכנית זאת	77
סה"כ יח' מוצעות ומאושרות בתכנית	333
סה"כ יח' מותרות עפ"י טבלה 2 בתמ"א 35	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בר/20/12 - תכנית מתאר למושב בניה

מספר התכנית 456-0514323

1.2 שטח התכנית 2,613.953 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 שורקות
 קואורדינאטה X 176543
 קואורדינאטה Y 639120

1.5.2 תיאור מקום

מושב בניה נמצא בתחום המועצה האזורית שורקות. ממוקם בשפלת החוף ליד אשדוד, יבנה והמושבה גדרה, בצמוד לכביש 42 וצומת בני דרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: בניה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב בניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4989	מוסדר	חלק	34-35, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60-61	38
4993	מוסדר	חלק	24, 26-28, 57-59, 65-66, 80-82, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139-140	141
5020	מוסדר	חלק	4, 39, 42-43, 45-46, 48-98, 100-174, 181, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211, 213, 215, 217, 219-226	184, 228
5021	מוסדר	חלק	2, 10-11, 16, 26-27, 37-44	17-18, 29-30
5022	מוסדר	חלק	5-6	

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

יבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



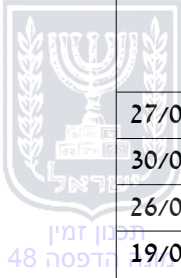
תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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
27/07/1997			4548		החלפה	<u>בר/ מק/ 20 / 5</u>
30/06/1999			4776		החלפה	<u>בר/ מק/ 20 / 6</u>
26/03/2001			4975		החלפה	<u>בר/ מק/ 20 / 7</u>
19/03/2013		3612	6565	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3. הוראות תכנית בר/ מק/ 309 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>בר/ מק/ 309 / 3</u>
16/09/1976			2255		החלפה	<u>בר/ 20 / 1</u>
05/05/1994		3231	4212		החלפה	<u>בר/ 20 / 2</u>
09/10/1997		52	4575		החלפה	<u>בר/ 20 / 3</u>
26/06/1997		4032	4536		החלפה	<u>בר/ 20 / 4</u>
04/12/2008		839	5876		החלפה	<u>בר/ 20 / 8</u>
05/02/2009		2287	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/2020. הוראות תכנית בר/2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>בר/ 2020</u>
23/02/2011		2695	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 309. הוראות תכנית בר/ 309 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>בר/ 309</u>
10/12/2002			5137		החלפה	<u>משמ/ 152</u>
16/03/1972			1811		החלפה	<u>בר/ 20</u>
26/03/2023		5043	11231		החלפה	<u>456-1029826</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		אברהם בן גור			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אברהם בן גור		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר	11: 23 01/11/2023	ברני גטניו	12/10/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	זכויות בניה מאושרות	15: 46 26/07/2021	אברהם בן גור	26/07/2021	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	11: 34 17/06/2021	אבי בן גור	15/03/2021	3	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר שימור	15: 46 20/08/2020	נטלי מסיקה	08/01/2020	53	1: 1	רקע	אדריכלות
לא	נספח סביבתי	11: 37 11/02/2024	אברהם בן גור	08/02/2024	1	1: 5000	רקע	איכות הסביבה
לא	נספח שטחי מגורים מצב מאושר - מצב מוצע	17: 10 10/11/2020	ברני גטניו	21/09/2020	1	1: 2500	מחייב	טבלת שטחים
לא	פרשה טכנית - נספח מים וביוב	16: 51 20/12/2020	יוני קופלוביץ	20/07/2020	7	1: 1	מחייב חלקית	מים
לא	נספח ביוב - תשריט	12: 56 12/02/2024	יוני קופלוביץ	12/02/2024	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מים - תשריט	13: 07 12/02/2024	יוני קופלוביץ	07/06/2022	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי - חוברת	11: 58 22/07/2021	יוני קופלוביץ	23/05/2019	18	1: 1	מחייב חלקית	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	13: 06 12/02/2024	יוני קופלוביץ	12/02/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	סביבה ונוף - מפה תבניתית	14: 39 11/02/2024	אבי בן גור	08/02/2024	1	1: 2500	רקע	סביבה ונוף
לא	סביבה ונוף - חוברת למפה תבניתית	14: 31 11/02/2024	אבי בן גור	08/02/2024	10	1: 1	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח עצים	16: 07 20/08/2020	ניר מעוז	22/10/2018	17	1: 1	מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	09: 16 18/02/2024	גיסאן עבד אלחי	15/02/2024	1	1: 2000	רקע	תנועה

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 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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)		בניה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בניה			08-9437134		benaya8@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שיקמים מיקוד 7920500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בניה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בניה		(1)	08-9437134		benaya8@walla.co.il

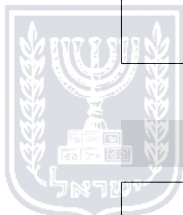
(1) כתובת: ד.ג. שיקמים מיקוד 7920500.

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	אברהם בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756	02-6287755	avib@geo-bengur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama p.com
יועצת שימור	יועץ	נטלי מסיקה	0	זי"ר נטלי מסיקה	תמורים	(1)	248	08-8681318	077-4703943	nataliem@be zeqint.net
אגרונום	אגרונום	ניר מעוז	ל.ר	ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	maozni@gma il.com
מהנדס כבישים ותשתיות	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג' תים בע"מ	טירה	דרך יפו	48	09-7935920		office@engte am.co.il
מהנדס	יועץ	יוני קופלוביץ	40938	קופלוביץ פ.מ. מהנדסים בע"מ	רחובות	(2)		08-9455265	08-9491866	office@yonn yk.com

(1) כתובת : רחוב אילנות, 248.

(2) כתובת : מנוחה ונחלה 33 רחובות.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 48



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

הכנת תכנית מתאר למושב בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 77 יח"ד במושב.
2. קביעת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופרישתם.
3. שינויים בפריסת תחום חצר המגורים בחלק מהנחלות והתאמתם לבינוי הקיים (תאי שטח 52A, 11A).
4. קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה, עבור כל ייעודי הקרקע.
5. קביעת שימושים נלווים לחקלאות - בתחום חצר המגורים וחלקה א' של הנחלות.
6. קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יח"ד מנחלות.
7. קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זרים בחקלאות.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
9. קביעת הנחיות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100 - 154, 548 - 554, 556 - 588, 597
מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 7A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 9A
מסחר	210
מתקנים הנדסיים	234, 280 - 283
מבנים ומוסדות ציבור	405, 599, 600, 603
קרקע חקלאית	1B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 2B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 3B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 37C, 38B, 38C, 39B, 39C, 4B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 5B, 50B, 51B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 6B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 7B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 8B, 9B
שטח ציבורי פתוח	155, 159, 161 - 163, 166, 171, 305, 555, 589, 598, 602, 670 - 672, 674
ספורט ונופש	223, 700
יער פארק	745 - 747
נחל/תעלת נחל	740 - 744
דרך מאושרת	1000 - 1007, 1012
דרך מוצעת	830
דרך משולבת	1009 - 1011, 590 - 596, 840
שביל	2000 - 2002, 235, 860 - 862

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1000, 1003, 1005
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער פארק	747
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 4A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	281
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	740, 742 - 744
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	223

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 2B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 3B, 30B, 31B, 32B, 4B, 7B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 8B, 9B
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	862 - 860
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	674 ,305
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	599
בלוק מבנה לשימור	מסחר	210
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	700
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	1007 ,1003 ,1002 ,1000
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	840
גבול מגבלות בניה	יער פארק	747 - 745
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	600 ,599 ,405
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	153 ,148 - 142 ,135 ,133 ,131
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	1A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 4A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A
גבול מגבלות בניה	מסחר	210
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	283 - 280
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	740
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	700 ,223
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 2B, 20B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 3B, 30B, 31B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B
גבול מגבלות בניה	שביל	862 - 860
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	598 ,305 ,170 - 168 ,163 - 161 ,672 ,671 ,602
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	1003 - 1000
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 7A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 9A
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	740
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	223
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	23B, 26B, 29B, 3B, 33B, 34B, 36B, 58B, 61B, 62B, 67B, 74B, 76B, 77B
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	674
מבנה לשימור	מסחר	210
נחל	יער פארק	746, 745
נחל	מגורים בישוב כפרי	39A
נחל	נחל/תעלת נחל	744, 742 - 740
נחל	קרקע חקלאית	11B, 39B, 39C
ציר נחל	יער פארק	746, 745
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	1000
קו דלק/נפט	יער פארק	746
קו דלק/נפט	מגורים בישוב כפרי	28A, 77A
קו דלק/נפט	קרקע חקלאית	24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 77B, 79B
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	672
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	1003, 1000
קו חשמל מתח נמוך	יער פארק	747
קו חשמל מתח נמוך	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 3A, 4A, 5A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 7A, 72A, 73A, 74A, 75A, 8A, 9A
קו חשמל מתח נמוך	נחל/תעלת נחל	741
קו חשמל מתח נמוך	שביל	861, 860

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	1005
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	830
קו חשמל מתח עליון	יער פארק	745
קו חשמל מתח עליון	נחל/תעלת נחל	740
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	671
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1000
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	79A
קו מים 4" ומעלה	נחל/תעלת נחל	743
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 79B
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	305
שימור נופי	דרך מאושרת	1003, 1000
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	599
שימור נופי	מתקנים הנדסיים	283
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	598

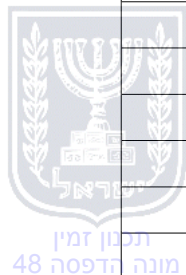
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.56	48,465	אזור מגורים למשתכנים
4.84	91,674	דרך
0.31	5,781	דרך משולבת
0.03	514	מגורים א'
0.22	4,154	מגורים לבעלי מקצוע, משקי עזר ומשתכנים
13.01	246,466	מגורים נחלות (חלקות א')
0.14	2,551	מתקנים מים/ אזור באר
4.84	91,722	נחל/ תעלה/ מאגר מים
0.20	3,737	פרטי פתוח
71	1,344,506	קרקע חקלאית
0.01	259	שביל
2.22	42,004	שטח בנייני ציבור
0.63	11,983	שטח ציבורי פתוח
100	1,893,816	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.81	91,144.06	דרך מאושרת
0.02	416.26	דרך מוצעת
0.37	7,068.29	דרך משולבת
2.92	55,280.9	יער פארק
1.14	21,619.56	מבנים ומוסדות ציבור
2.64	49,985.51	מגורים א'
13	246,237.54	מגורים בישוב כפרי
0.08	1,540.81	מסחר

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.11	2,123.85	מתקנים הנדסיים
1.87	35,501.7	נחל/תעלת נחל
1.42	26,857.78	ספורט ונופש
70.05	1,326,560.77	קרקע חקלאית
0.10	1,960.71	שביל
1.44	27,336.01	שטח ציבורי פתוח
100	1,893,633.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ותהיה בהתאם לתכנית מאושרת בר/ 309 ובהתאם להנחיות תכנון זמין מונה הדפסה 48 המרחביות.
ב	תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' מקידוח מי שתיה יתואמו עם משרד הבריאות.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים א. מגורים. ב. בריכת שחיה. ג. שימושים חקלאיים. ד. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות. ה. פל"ח.
4.2.2	הוראות
א	בינוי שימושים חקלאיים כאלו הדרושים במישרין לפי התוספת הראשונה לחוק. פל"ח בהתאם לתכנית מאושרת בר/ 2020. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, ותהיה בהתאם לתכנית מאושרת בר/ 309 ובהתאם להנחיות המרחביות.
ב	חלוקה לתאי שטח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות 1. בכל הנחלות אשר סומנו בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מהנחלה בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה על פי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פירוט יח"ד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד 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 למגרשים המפוצלים תהיה ברוחב 3 מ' והיא תוכל להיות בנוסף לשטח המגרש שנקבע בתכנית ותוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל. 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. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.

4.2	מגורים בישוב כפרי
<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>4. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד 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.</p> <p>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 הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>7. קווי בנין למגרש מפוצל מנחלה:</p> <p>א. קווי הבנין בין המגרש המפוצל לחלקת המגורים ממנו פוצל יהיו 3.0 מטר, קו בנין 0 יתאפשר בצד אחד של המגרש המפוצל, רק מהנחלה ממנה פוצל המגרש.</p> <p>ב. קווי הבנין בין המגרש המפוצל לנחלה שכנה בהתאם לקווי הבנין בטבלה 5 להוראות התכנית, לא יותר קו בנין 0.0 לנחלה שכנה.</p> <p>ג. קו בנין מדרך בחזית 5.0 מטר או בהתאם לרוזטה.</p> <p>7. 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 ליח"ד 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>ג</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות:</p> <p>המבנים הזמניים מיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות וכל שימוש אחר בהם מהווה סטייה ניכרת מתכנית זו. תותר הקמתם בתנאים הבאים:</p> <p>1. אישור להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי בעל הנחלה.</p> <p>2. סוג המבנה:</p> <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> <p>3. מיקום המבנים:</p> <p>מיקום המבנים ייקבע בהתאם לסדר העדיפות הבא:</p> <p>א. בשטח המיועד לבינוי למגורים של החקלאי שהוא בעל היתר להעסקת העובדים הזרים.</p> <p>ב. במקרים בהם התכסית המותרת בחלקת המגורים נוצלה במלואה על ידי מבנים שהוקמו כדיון, ניתן יהיה למקם את המבנים בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בצמידות דופן לחלקת</p>	

4.2	<p>מגורים בישוב כפרי</p>
	<p>המגורים בנחלה. 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. ד. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים. 4. גודל המבנה: 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. מונה הדפסה 48 תכנון זמין ב. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר. 5. תנאים ותוקף ההיתר בהתאם לאמור בסעיף 6.1 תנאים בהליך הרישוי ס"ק יג' תנאים למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות, בתכנית זו.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' מקידוח מי שתיה יתואמו עם משרד הבריאות.</p>
ה	<p>תכנית בינוי / בינוי ופיתוח דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים, תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין חלקות גובלות.</p>
4.3	<p>מסחר</p>
4.3.1	<p>שימושים א. סדנאות אומן ב. משרדים ג. בית קפה ד. מבנים קהילתיים</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
4.4	<p>מתקנים הנדסיים</p>
4.4.1	<p>שימושים א. מתקן מים ב. תחנת שאיבה</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>פיתוח ונוף היתר הבניה יכלול גדר.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה 1. באזורי המגן כמסומן בתשריט להלן אסורה: א. באזור מגן א'- כל בנייה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. ב. באזור מגן ב'- כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר, או מבני ציבור. ג. באזור מגן ג'- כל בנייה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו</p>

מתקנים הנדסיים	4.4
<p>ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים. 2. לעת מתן היתר בניה משרד הבריאות רשאי, להתיר חריגה מן האמור בתת סעיף 1 שלעיל כמפורט להלן: א. באזור מגן ב', בנייה מסוגים האסורים בו במקרים מיוחדים שיפורטו בבקשה, ובכפוף לנקיטת אמצעים מיוחדים, שהציע מגיש הבקשה, למניעת זיהום הקידוח. ב. באזור מגן ג'- הנחת קו ביוב, בנסיבות מיוחדות, ובכפוף לנקיטת אמצעים, שיבטיחו מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	4.5
----------------------------	------------

שימושים	4.5.1
<p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות, בית קפה / מסעדה. ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה. ג. מבנים לצרכי דת. ד. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה. ה. צרכנייה קהילתית. ו. מבני משק קיימים. ז. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. ח. מתקנים הנדסיים ותשתיות. ט. דרכים, חניות ושבילים.</p>	



הוראות	4.5.2
---------------	--------------

א	<p>בינוי 1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. 2. היתר למבני משק קיימים יותר לשיקומם והרחבתם, הן לצורכי הפעילות המשקית והן לצורכי חינוך, תרבות וטיפול מורשת.</p>
----------	---

ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' מקידוח מי שתיה יתואמו עם משרד הבריאות.</p>
----------	--

קרקע חקלאית	4.6
--------------------	------------

שימושים	4.6.1
<p>א. עיבוד חקלאי, לרבות כיסויי רשת ומנהרות על גידולים צמחיים. ב. בתי צמיחה לסוגיהם, כגון: חממה, משתלה לא מסחרית. ג. סככות חקלאיות פתוחות. ד. מבני שירות לטיפול בתוצרת ותמיכה בעיבודים חקלאיים, כגון: בתי אריזה, קירור, מיון ואחסון תוצרת חקלאית ותשומות לגידולים צמחיים. ה. מתקנים שאינם כוללים קירוי כגון: מתקנים במרעה, גדרות, מתקני השקיה. ו. אתר לאיסוף גזם ופסולת חקלאית. ז. קווי חשמל ומתקנים הנדסיים. ח. דרכים חקלאיות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ושילוטם. ט. שטחים פתוחים טבעיים. י. גידול לבעלי חיים כגון: לולים, אורות, דגי נוי.</p>	



	4.6
קרקע חקלאית	
<p>יא. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות. יב. קווי מים לרבות קו מקורות.</p>	
	4.6.2
הוראות	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנים לגידול, אחזקה וטיפול בבעלי חיים חדשים יבנו במרחק גדול מ- 200 מטר מגבול חלקת המגורים ("מגורים ביישוב כפרי") למעט מכון רדייה ואורוות סוסים. 2. אורוות סוסים חדשות יבנו במרחק גדול מ- 100 מטר מגבול חלקת המגורים. 3. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות - ראה סעיף 4.2.2 (ג).</p>	
	ב
בינוי	
<p>1. מיקום מבנה הכלול בסעיף ד' לעיל, יהיה בסמוך לגידולים אותם הוא מיועד לשרת. 2. גודל מבנה יהיה בהתאם לגודל שטחי העיבוד של מבקש ההיתר, אותם הוא נועד לשרת, על פי קריטריונים ונהלים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר, אך לא יעלה על 1,200 מ"ר לטיפול בתוצרת צמחית ו- 2,000 מ"ר לגידול ואחזקת בעלי חיים. מרווח בין מבנים באתר לא יפחת מ-5 מטר בכל כיוון. 3. שימוש שאינו חקלאי במבנה חקלאי יהווה סטייה ניכרת מתכנית. 4. היתר למבנה חקלאי יאושר לאחר שיבדקו ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים העולים מהשימוש הספציפי וזאת במטרה למנוע ככל הניתן פגיעה בסביבה ובאיכות החיים של תושבי המושב בהתייחס בין היתר לקרבה לשימושים סמוכים ובתי המגורים. 5. תנאי להיתר למבנה חקלאי, אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית לכל שטח האתר הכולל בתחומו את המבנה חקלאי, בתאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 6. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חקלאיים בתחום רצועה לקו קולחין, בהתאם לפרק המים בתמ"א/ 1.</p>	
	ג
תנאים למתן היתרי בניה	
<p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' מקידוח מי שתיה יתואמו עם משרד הבריאות.</p>	
	4.7
שטח ציבורי פתוח	
	4.7.1
שימושים	
<p>א. גינות, חורשות, סככות צל ומתקני משחק, שבילי אופניים ב. מקלטים ציבוריים ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית למים, ביוב וחשמל. ד. חניות ציבוריות כשימוש נלווה ה. שבילים</p>	
	4.7.2
הוראות	
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.</p>	
	4.8
ספורט ונופש	
	4.8.1
שימושים	
<p>א. מגרשי ספורט ב. מבני ומתקני ספורט ונופש, ומבני עזר הנדרשים לתפעולם - בתא שטח 700 בלבד.</p>	



<p style="text-align: center;">ספורט ונופש</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p>ג. מסחר נלווה, כחלק בלתי נפרד ממבנה הספורט, מבני ציבור, מבני תרבות ושטחים פתוחים - בתא שטח 700 בלבד.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.8.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. 2. בריכה שחייה ציבורית, אשר תותר בתא שטח 700 בלבד, תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות. 3. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p>	
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p style="text-align: center;">סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' מקידוח מי שתיה יתואמו עם משרד הבריאות.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;">יער פארק</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.9.1</p>
<p>שימושים עפ"י תמ"א/1 פרק מוגנים. עם זאת, בתחום בו מסומן נחל יותרו אך ורק: א. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שטפונות. ב. פעולות להשבה ושיקום של הנחל וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים. ג. חציית האפיק בקווי תשתית ובדרכים. ד. מחוץ לגדות הנחל יותרו גם שבילים ודרכי שירות שאינן סלולות וגם שילוט. ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה (תחום החפירות האפשרי יוגבל ל-35 מ' לפחות מגדת התעלה).</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.9.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז ובתיאום עם קק"ל. 2. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל לצרכי הסדרת ניקוז, שימור קרקע, פיתוח לפנאי ונופש ומשיקולים נופיים. 3. ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון. 4. עבודות תחזוקה לאורך הנחל ישמרו ככל הניתן על הצומח הטבעי בנחל ובגדותיו. 5. במקרה הצורך, יותרו נטיעות של מינים מקומיים ו/או מיני תרבות המתאימים לאזור וחסכוניים במים. 6. ניתן יהיה להסיר או לטפל בצמחייה פולשנית. 7. יובטח ניקוז שוטף, ייצוב ועיצוב הגדות, ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים. 8. כל העבודות בשטח יתואמו עם רשות הניקוז ועם קק"ל. 9. יתאפשר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך תוואי הנחל, לפחות בגדה אחת. 10. חציית האפיק תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק ועל גדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חופשי לאורכו. 11. שבילים ודרכי שירות יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע. 12. תשתיות הנדסיות יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא</p>	



<p>יער פארק</p>	<p>4.9</p>
<p>כי זהו המקום המיטבי להעברתם.</p>	
<p>סביבה ונוף סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה תיאסר כל בנייה בתחום ההשפעה של נחל שורק.</p>	<p>ב</p>
<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>א. עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה, ובכללן הטיית זרימות להגנה על נפש ורכוש מפני שטפונות. ב. פעולות להשבה ושיקום של הנחל וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים. ג. חציית האפיק בקווי תשתית ובדרכים. ד. מחוץ לגדות הנחל יותרו גם שבילים ודרכי שירות שאינן סלולות וגם שילוט. ה. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז. 2. יותר פיתוח שטח בגדות הנחל לצרכי הסדרת ניקוז, שימור קרקע, פיתוח לפנאי ונופש ומשיקולים נופיים. 3. ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון. 4. עבודות תחזוקה לאורך הנחל ישמרו ככל הניתן על הצומח הטבעי בנחל ובגדותיו. 5. במקרה הצורך, יותרו נטיעות של מינים מקומיים ו/או מיני תרבות המתאימים לאזור וחסכוניים במים. 6. ניתן יהיה להסיר או לטפל בצמחייה פולשנית. 7. יובטח ניקוז שוטף, ייצוב ועיצוב הגדות, ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים. 8. כל העבודות בשטח יעוד הקרקע יתואמו עם רשות הניקוז. 9. יתאפשר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך תוואי הנחל, לפחות בגדה אחת. 10. תותר הקמת מתקנים הנדסיים חדשים החיוניים, בכפוף להכנת נספח נופי-סביבתי לתכנית המתקן. 11. תשתיות הנדסיות יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. 12. היכן שהנחל גובל ביעוד חקלאי או שטח פתוח, תחום החפירות האפשרי יוגבל ל-35 מ' לפחות מגדת התעלה. בשאר השטחים תחום החפירות יוגבל ל 10 מ' לפחות. 13. חציית האפיק תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק ועל גדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חופשי לאורכו. 14. שבילים ודרכי שירות יורחקו ככל הניתן מן האפיק, כך שלא ייפגע תפקוד הנחל ותימנע ככל הניתן פגיעה בערכי טבע. 	
<p>סביבה ונוף סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה תיאסר כל בנייה בתחום ה-100 מטר בתחום ההשפעה של נחל שורק.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.11</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק למעט מסילות ברזל, תשתיות על ותת קרקעיות.
4.11.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 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 לישוב.
4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק למעט מסילות ברזל, תשתיות על ותת קרקעיות.
4.12.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 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 לישוב.
4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק למעט מסילות ברזל, תשתיות על ותת קרקעיות.
4.13.2	הוראות
א	בינוי התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה, נטיעות וריהוט גן.
4.14	שביל
4.14.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל ואופניים.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה למעט תשתיות וריהוט רחוב כגון ספסלים ומצללות. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה, ספסלים ומצללות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.5	1	סה"כ שטחי בניה (3) 280	שרות (2)	עיקרי 40	שרות (1)	עיקרי 180	גודל מוחלט	הרחבה	100 - 152, 154 - 548, 554 - 556, 576 - 578, 587	מגורים	מגורים א'
5	4.9 (11)	3 (10)	3 (9)	1	2 (8)	8.5 (7)	1	220			40	180	514		115	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2 (4)	9.5	1	280 (3)	(13)	40	(12)	180	500		153	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2 (4)	9.5	1	280 (3)	(2)	40	(1)	180	514		548	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2 (4)	9.5	1	280 (3)	(2)	40	(1)	180	500		577	מגורים	מגורים א'
5	5	3	3	1	2 (4)	9.5	1	280 (3)	(2)	40	(1)	180	565		588	מגורים	מגורים א'
(21) 5	(20) 3	(19) 3	(19) 3	1	2	9.5	(18) 4	(17) 840	(16)		(15) 180	(14) 660		הערה א' לטבלה		מגורים	מגורים בישוב כפרי
(23) 5	3	(22) 3	(19) 3	1	2	9.5		500				500				פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(26) 5	3	(22) 3	(19) 3		(25)			590				(24) 590				מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(27) 5	(27) 5	(27) 5	(27) 5		2	12					10%	80%			405, 599, 600, 603	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(21) 5	3	3	3	1	2	12					5%	25%			700	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(21) 5	3	3	3		2	10 (30)		2000 (29)				90 (28)		הערה ב' לטבלה		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	3	3	3		2 (32)	12		550 (31)			50	500	1540.8		210	מסחר	מסחר
0	0	0	0		1	3		400				400	400		234	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0		1	3		80%				80%			280, 281, 282, 283	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
0	0	0	0		1	3	10%							159,155,163 - 161,171 - 166,555,305,598,589 - 670,602,674,672		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. תאי השטח ביעוד מגורים בישוב כפרי שמספריהם: 1A-79A.

ב. תאי השטח ביעוד קרקע חקלאית שמספריהם: 1B - 79B, 37C, 38C, 39C, 222, 226 - 233, 601.

ג. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

ד. ניתן לנייד בהיתר בניה שטחים עיקריים ושירות מתחת או מעל הכניסה הקובעת מבלי לשנות את סה"כ שטחי השרות והשטחים העיקריים במבנה. ובתנאי שהיקף השטחים לניוד לא יעלו על 50 מ"ר.

ה. לכל יחידת דיור למגורים בישוב כפרי בתכנית יוקצו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר עבור חניות מקורות, ממ"ד ומחסן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40 מ"ר + חניה על קרקעית (חלופה 1) או 10 מ"ר (חלופה 2).

(2) 20 מ"ר (חלופה 1) או 50 מ"ר + חניה תת קרקעית (חלופה 2).

(3) שטחי שירות יהיו 60 מ"ר.

(4) עליית הגג הנה ללא תוספת שטח.

(5) עבור מחסן גינה יותר קו בנין אפס.

(6) תותר בניה בקו 0 בין שני מגרשים צמודים בהסכמה הדדית המגישים להיתר בו זמנית. קו בנין חזיתי 5 מטר לקומת קרקע, ו-8 מטר לקומה א'.

(7) מהגובה המתוכנן במרכז חזית המגרש.

(8) גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש.

(9) א. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים צמודים בהסכמה הדדית המגישים בקשה להיתר בו זמנית - במקרה זה קו בנין צידי יהיה 7 מ'. ב. 2 מ' לבריכה בלבד.

(10) א. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים צמודים בהסכמה הדדית המגישים בקשה להיתר בו זמנית - במקרה זה קו בנין צידי יהיה 7 מ'. ב. 0.5 מ' לבריכה בלבד.

(11) א. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים צמודים בהסכמה הדדית המגישים בקשה להיתר בו זמנית - במקרה זה קו בנין צידי יהיה 7 מ'. ב. 0.8 מ' לבריכה בלבד.



(12) 40 מ"ר + חניה על קרקעית (חלופה 1) או 15 מ"ר (חלופה 2).

(13) 20 מ"ר (חלופה 1) או 45 מ"ר + חניה תת קרקעית (חלופה 2).

(14) א. 3 יחיד מגורים - 660 מ"ר. ב. שטח מירבי ליחיד - 220 מ"ר עיקרי. ג. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר בלבד-שטח כולל.

ד. גודל מירבי של היחידה השלישית יהיה 180 מ"ר עיקרי.

(15) שטחי השירות לכלל יחידות המגורים יעמדו על 60 מ"ר (מלבד יחיד קטנה) ניתן למקם את שטחי השירות מעל או מתחת לכניסה הקובעת.

(16) א. ניתן לנייד שטחי שירות אל מתחת לקומת הכניסה. ב. המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.

(17) 1. א. 3 יחיד מגורים - 660 מ"ר עיקרי. ב. שטח מירבי ליחיד - 220 מ"ר עיקרי. ג. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הורים 55 מ"ר בלבד-שטח כולל.

ד. שטח ליחיד השלישית יהיה 180 מ"ר עיקרי, 60 מ"ר שטחי שירות ומרתף בקונטור קומת קרקע. 2. ניווד שטחי שירות מעל הקרקע לא יחשב כסטייה לתכנית. 3. שטחי השירות לכלל יחידות המגורים יעמדו על 60 מ"ר (מלבד יחיד קטנה). ניתן למקם את שטחי השירות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. שאר השטח יקבע כשטח עיקרי. בנוסף, תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר-שטח כולל צמודה לאחד המבנים.

(18) ב-3 מבנים לכל היותר, כולל יחידת הורים בשטח כולל של עד 55 מ"ר שתהיה צמודה לאחד המבנים.

(19) א. תותר בניה בקו בניו 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן. ב. תותר הקמת מחסן בשליש האחורי של המגרש בקו בניו 0.0. ג. תותר הקמת חניה בקו בניו 0.

(20) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשוב כמגרש אחד לעניין קווי הבניין.

(21) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה. ב. לחניה - קו בניו 0.0 מטר. ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בניו קדמי 3.0 מטר.

(22) א. תותר בניה בקו בניו 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן. ב. תותר הקמת מחסן בשליש האחורי של המגרש בקו בניו 0.0. ג. תותר הקמת חניה בקו בניו 0.0.

(23) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת בהתאם לרוזטה. ב. לחניה - קו בניו 0.0 מטר. ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בניו קדמי 3.0 מטר.

(24) א. 20% לעיבוד קרקע או החזקת בע"ח + 90 מ"ר לעובדים זרים זמניים בחקלאות. ב. מבני משק חקלאיים 500 מ"ר.

(25) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.

(26) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה. ב. לחניה - קו בניו 0.0 מטר. ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בניו קדמי 3.0 מטר.

(27) קו בניין הגובל באזור מגורים יהיה 10 מ' למעט מבני ציבור.

(28) מבנה למגורי עובדים זרים זמניים בחקלאות.

(29) זכויות חקלאיות בחלקות א' יהיו: עד 2000 מ"ר עבור מבני משק ועוד כ- 80% עבור חממות. 80% מתכסית המגרש יהווה את התכסית המקסימלית עבור חממות ומבני משק גם יחד.

(30) גובה מבנה רפתות יהיה 13 מ'.

(31) ניתן לממש זכויות למסחר בתא שטח 210, או בשב"צ ו/ או בשטח בריכת שחייה.

(32) ועוד עליית גג.

(33) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד לת. טרפו, מקלטים ציבוריים ומצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



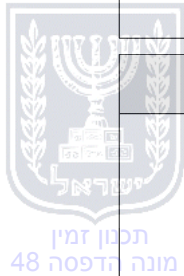
תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1


תנאים בהליך הרישוי

- א. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100, לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול את כלל המבנים והשימושים לרבות הסדרי החניה.
- ב. תיאום תשתיות עם הוועדה המקומית: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד חשמל ו/או קווי חשמל ו/או מרכזייה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה ליחידת דיור שלישית בשטח "מגורים ביישוב כפרי" הוא הצגת תכנית פיתוח לכל המגרש. בתכנית תוצג גישה ישירה לדרך ושני מקומות חניה בתחום המגרש.
- ד. היתר בניה לפעילות לא חקלאית יכלול את כל התנאים הנדרשים לשמירת איכות החיים והסביבה לרבות בנושאים של חניה, רעש, ריח ושעות פעילות מותרת לנשוא הבקשה.
- ה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש הכנת דוחות בנושאים של אקוסטיקה וריח כתנאי להוצאת היתר בניה לפעילות לא חקלאית.
- ו. היתרי בניה במגרשים בהם חוצה קו דלק יותנו בהוצאת הקו מהקרקע וטיפול בקרקע המזוהמת ככל שתמצא בשטח.
- ז. קידוחים וקווי מים:
- תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן של הקידוחים יהיה אישור משרד הבריאות.
- ז 1. אישור משרד בריאות באזורי המגן ב' וג' לקידוחי מים קיימים כמסומן בתשריט.
- ז 2. תיאום עם מקורות בסמיכות לקוי מים בכל הקשור לדרכי גישה או מיגון הקווים והעתקתם במידה ויידרש.
- ז 3. התאום עם מקורות יתבצע לגבי החלקות בתחומן עוברים מתקני / קווי מקורות ותחום המגבלות שלהם.
- ח. יש להבטיח מרחק בין בנייה למגורים ו/או מבני ציבור לבין שטחים המושקים בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ט. תנאי למתן היתר הינו שמירה על קווי מקורות ודרכי הגישה למתקני מקורות לצורך תחזוקה.
- י. תנאי להיתר בניה בקרבת קווי מקורות יהיה תאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח לעניין מיגון הקווים ו/או העתקתם.
- יא. תנאי להיתר הקמת תחנת המעבר לפסולת חקלאית בלבד יהיה עמידה בהוראות תמ"א/1.
- יב. כל פעולה בתחום מרחב התכנון של העיר יבנה ייעשה בתיאום עם הוועדה המקומית. עבור פעולות הדורשות היתר או הרשאה - הללו יינתנו על ידי רשות הרישוי המוסמכת בהתאם לדין.
- יג. תנאים למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות:
1. 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.
2. 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.
3. קבלת אישורים מהגורמים הרלבנטיים: רמ"י, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, רשות הכבאות, משרד הבריאות, פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
4. 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.





	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.1</p>
	<p>5. התחייבות וערבות להבטחת קיום תנאי ההיתר:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. זכות סירוב:</p> <p>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.</p>	
	<p align="center">דרכים וחניות</p>	<p align="center">6.2</p>
	<p>1. תותר גישה למבנה של שימושים לא חקלאיים בדרכים או מעברים חקלאיים בלבד.</p> <p>2. לא תותר חניית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות, לא חקלאיות על חלקה א/(מגורים ביישוב כפרי).</p>	
	<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.3</p>
	<p>החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.</p>	
	<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
	<p>איכות אוויר</p> <p>1. אנרגיה מותרת -חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולרית.</p> <p>2. כמות -הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז או 3000 ליטר נפט/סולר.</p> <p>3. ריחות - אסורה פליטת ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת של משק בית ומשק חקלאי.</p> <p>4. עשן, אבק וחלקיקים - אסורה פליטת עשן, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח.</p>	
	<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה, אישור מחברת החשמל.</p> <p>ב. הכנת תכניות מפורטות לביצוע תהיה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. בקשה להיתר תכלול התייחסות לקווים או מתקני חשמל באתר הבניה או בסמוך לו.</p> <p>במקרה של ספק בשלב התכנון או בשלב הביצוע יש לפנות להתייעצות ואישור חבי' החשמל. תשתית חשמל חדשה תהא תת קרקעית.</p>	
	<p align="center">ביוב וניקוז</p>	<p align="center">6.6</p>
	<p>1. על הפעילות המבוקשת לשימושים לא חקלאיים לעמוד ב 2 תנאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מאלה של מגורים, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של היישוב.</p>	

6.6	ביוב וניקוז
 <p>תכנון זמין הדפסה 48</p>	<p>2. איכות - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.</p> <p>3. שדרוג מערכת הביוב:</p> <p>א. ביצוע הביוב בשטח התכנית יהיה עפ"י תכנית כוללת ליישוב ולאזור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, תחילת עבודות לביצוע תשתית הביוב.</p> <p>ג. תנאי למתן תוקף לתכנית, אישור התכנית הכוללת ליישוב.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה למגורים מוצעים בהיקף של מעל 30% מיחיד הנוספות בתכנית יהיה שדרוג תחנת השאיבה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה פתרון קצה לביוב.</p> <p>4. בתחום פשט ההצפה מתמ"א/1 - לצורך וויסות ספיקת נחל שורק יש לשמור על תפקודו של השטח החקלאי כפשט הצפה של הנחל.</p>

6.7	מבנים קיימים
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>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.</p>

6.8	עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>1. השטחים המסומנים בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/785 " נקודת טריאנגולציה 204 "E</p> <p>"פ : 4444 עמ" 14 מיום : 1996/09/19 0/815 " בניה (דרום) "פ : 4444 עמ" 38 מיום : 19/09/1996 17/12/1998 : מיום 1369 "עמ 4713 : פ"י" צפון (בניה " 24491/0 19/09/1996</p> <p>816/0 03/02/2000 : מיום 2477 "עמ 4849 : פ"י" צפון (אל' ח , פתונה " 28136/0</p> <p>"פתונה , ח' אל" י"פ : 4318 עמ" 3903 מיום : 1995/07/13 0/29353 " כפר מרדכי" י"פ :</p> <p>4974 עמ" 2087 מיום : 2001/03/21 , הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדן.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), הללו יבוצעו על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר אותן.</p>

6.9	ניקוז
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>א. בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>ב. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>ד. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>ה. מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.9 ניקוז</p> <p>מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ו. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ז. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית.</p> <p>ט. תכניות ניקוז, שטחי ניהול נגר ועבודות ניקוז בתחום התכנית יתואמו עם רשות הניקוז.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.10 שימור</p> <p>סימון בתשריט: מבנה לשימור</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם מבנים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין.</p> <p>ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ה. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא בתיאום עם מהנדס ועדה מקומית.</p> <p>ו. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>ז. תנאי למתן תעודת גמר יהיה שימור בפועל של המבנה היסטורי כולל מעטפת ופרטים מקוריים בהתאם לתנאי ההיתר ובהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא.</p>	<p>6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>שמירה על עצים בוגרים:</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 בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן.</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>נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.</p> <p>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 מרוצף.</p>	<p>6.11</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</p>
<p>רחבות ציבוריות: תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.</p> <p>מגרשי חנייה: במגרשי חניה פתוחים תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.</p> <p>שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעתונה הדפסה 48, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת.</p>	
<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>תוך 15 שנים מאישורה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48