

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0222364

מושב תדהר - תכנית מפורטת בנחלות החקלאיות

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני שמעון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/09/2020

לאשר את התוכנית

23/11/2020

יו"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

מושב תדהר הינו מושב עובדים בנגב המערבי, בתחום המועצה האזורית בני-שמעון.

מטרות תכנית זו, הינן:

- 1) הסדרת היקפי הבניה למגורים בנחלות לרמות המאושרות בתכנון הארצי ובכפוף למגבלות תמ"א 35.
 - 2) הקצאת זכויות בניה למבנים חקלאיים ולפעילות לא חקלאית בשטח המותר בנחלה.
 - 3) הגדרת זכויות הבנייה והשימושים בתחום הקרקע החקלאית בנחלה.
- בנוסף, מבטלת התכנית ייעוד קרקע למקלטים ציבוריים במגרשים בהם לא הוקמו מקלטים. זאת בעקבות תקנות ההתגוננות האזרחית אשר מחייבות כל דירה חדשה בבניית ממ"ד. התכנית מאפשרת פיצול מגרש מנחלה בכפוף לאישור תשריט חלוקה בועדה המקומית.

כיום, מתוקף תכניות מאושרות, קיימות ביישוב זכויות בנייה ל-175 יחידות דיור. תכנית זו מוסיפה 120 יחידות דיור (לא כולל יחידות ההורים) ויחידת דיור ביעוד מגורים א', במסגרת פיצול משק עזר. עם אישור התכנית, סך יחידות הדיור ביישוב יעמוד על 296 יח"ד, כמפורט בטבלה שלהלן:

מספר תכנית מאושרת	ייעוד	יחידות דיור מאושרות
145/03/7	נחלה חקלאית	מס' יחידות דיור
(מס' ישן עג/166)	משקי עזר	60
28/305/02/7	מגורים א'	7
2/145/03/31	משקי עזר	100
	מגורים א'	-4
		12

סה"כ יחידות דיור על פי המצב הקיים המאושר 175

תוספת יחידות דיור על פי תכנית זו 120 יח"ד בנחלות החקלאיות

1 במסגרת פיצול משק עזר

296

סה"כ יחידות דיור במושב לאחר אישור התכנית



תכנון זמין
הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב תדהר - תכנית מפורטת בנחלות החקלאיות
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	625-0222364
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	851.006 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 בני שמעון

קואורדינאטה X 164600

קואורדינאטה Y 587600

1.5.2 תיאור מקום

מושב תדהר שבנגב המערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: תדהר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תדהר			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100390	מוסדר	חלק		5
100394	מוסדר	חלק		2, 122
400164	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
145/03/7 (עג/166)	1 - 60

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
50 / 305 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 305 . הוראות תכנית 7 / 02 / 305 תחולנה על תכנית זו.	5276	2067	29/02/2004
56 / 305 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 305 . הוראות תכנית 7 / 02 / 305 תחולנה על תכנית זו.	6951	2134	25/12/2014
71 / 305 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 305 . הוראות תכנית 7 / 02 / 305 תחולנה על תכנית זו.	6404	3544	24/04/2012
80 / 305 / 02 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 305 ממשיכות לחול. אין בתכנית זו בכדי לגרוע שימושים וזכויות בניה המאושרים בתכנית מס' 80/305/02/7.	6377	2595	15/02/2012
2 / 145 / 03 / 31	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/145/03/31 ממשיכות לחול.	6649	7758	22/08/2013
3 / 145 / 03 / 31	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 31 / 03 / 145 ממשיכות לחול. אין בתכנית זו בכדי לגרוע שימושים וזכויות בניה המאושרים בתכנית מס' 3/145/03/31.	6463	6060	22/08/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
625-0282707	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 625-0282707 ממשיכות לחול. אין בתכנית זו בכדי לגרוע שימושים וזכויות בניה המאושרים בתכנית מס' 625-0282707.	7237	4759	30/03/2016
145 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 145 /03 /7 (מספר ישן עג/ 166) ממשיכות לחול.	0		11/11/1954
1 /145 /03 /7	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 1/145/03/7.	2661	98	30/09/1980



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				גדעון לרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			גדעון לרמן		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		גדעון לרמן		תשריט מצב מוצע 1	לא
אדריכלות	מנחה		30	31/12/2018	גדעון לרמן	10: 22 12/02/2020	מסמך נלווה לתוספת יחידות דיור בנחלות	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 1	4	28/01/2019	גדעון לרמן	10: 55 12/02/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	8	04/01/2015	שרון חפר חייקין	17: 44 10/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	18/12/2018	גדעון לרמן	12: 00 08/04/2019	תשריט 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

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
	אחר			תדהר - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תדהר	(1)		08-9923433	08-9923433	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות מושב תדהר, ד.ג.נגב, מיקוד 8539400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מושב תדהר		תדהר - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תדהר	(1)		08-9923433	08-9923433	

(1) כתובת: מזכירות מושב תדהר, ד.ג.נגב, מיקוד 8539400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mmi.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה,

ת.ד. 233.

תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון לרמן		לרמן תכנון עיר ואזור	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893		gideon@lerman.co.il
יועץ מים וביוב	יועץ	אמיר אבישי		אפיק הנדסת סביבה ואקולוגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914		office@afik.eng.com
מהנדס	יועץ תחבורה	מרק ולדמן	49007	א.טייב הנדסה בע"מ	עומר	(1)		08-6466611		mark.valdman@taieb-eng.co.il
אדריכלית נוף	סוקר עצים	שרון חפר חייקין			עומר	אשל	8	08-6900182		
	יועץ כלכלי	טובי כהן		טובי כהן	מעגן מיכאל	מעגן מיכאל		073-2413686		toby@mmm.org.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		leonmega@bezeqint.net

(1) כתובת: גן תעשייה עומר, בנין 6D.

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
בית צמיחה	מבנה חקלאי המיועד לשמש כחממה, בית רשת וכיו"ב, המיועד לייצור גידולים חקלאיים, למעט לגידול פטריות.
חלקה א'	חלקת קרקע המהווה חלק מנחלה ומיועדת לשמש למגורים וכן לשימושים נוספים כגון מבני משק, עיבוד חקלאי וגידול בעלי חיים.
מבנה חקלאי	מבנה המיועד למטרה חקלאית כהגדרתה בסעיף 7 (ב) לתוספת הראשונה לחוק לרבות מבנים לאחסון ולגידול בעלי חיים על כל המתקנים המשרתים אותם (מבנה יבש, מחסן חקלאי, מבנה לאחסון וגידול בעלי חיים, בתי צמיחה, סככה, סככת צל, בית אריזה, מבנה לגידול פטריות, מכון רדייה ועוד).
נחלה	מקרקעי ישראל שהנם קרקע חקלאית, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם הרשות לתכנון במשרד החקלאות, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או יפותח בה.
סככה	מבנה מפולש המיועד לסוכך על בני אדם ועל ציוד למטרות שימוש חקלאי ו/או תיירותי.
עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית	עיבוד ראשוני עצמי אשר עיקרו תוצרת חקלאית של הנחלה, מן החי ומן הצומח, כגון בית בד, יקב, מגבנה, ייבוש תבלינים וכיו"ב.
פעילות תיירותית וחינוכית	פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, קטיף עצמי וכד', חנות ממכר של התוצרת החקלאית של הנחלה.
שימושים נלווים לגידול בעלי חיים	שירותי טיפול, אחסנת בע"ח, ריפוי וטיפול באמצעות בע"ח, חנות ממכר בע"ח וציוד לגידולם, רכיבת טיפולית ולימודי רכיבה.
תכנית בינוי	תשריט בקנ"מ 1: 500 או מפורט יותר בהתאם לדרישת מהנדס הועדה המקומית, על רקע מפה טופוגרפית מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך, הכוללת פרטים כדלקמן: איתור גבולותיהן של חלקות מאושרות, חתכי אורך ורוחב אופייניים ופרטניים, מיקום מבנים, גובהם ותיאורם לרבות פרטים בדבר עיצוב חזיתותיהם, ציון השימוש בכל מבנה, דרכי הגישה, פתרון הניקוז, גידור, קווי מים וחשמל, ציון שימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, פרוט האמצעים לרבות להסדרת שטח, גינון ועיצוב שתכליתם מיזעור הפגיעה בסביבה ובנוף.
תעסוקה לא חקלאית	שימושים בתחום חלקה א' למטרות לא חקלאיות, מבוססי חקלאות או תומכי חקלאות, לרבות: משרד, אחסנה, אירוח כפרי, מלאכה, משפחתון, עיבוד ראשוני ומכירה של תוצרת חקלאית, פעילות תיירותית וחינוכית ושימושים נלווים לגידול בע"ח, כהגדרתם בסעיף זה.

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**

הסדרת השימושים, ההוראות וזכויות הבניה בחלקות החקלאיות במושב תדהר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדרת השטח המיועד למגורים וגבולות הקרקע החקלאית בחלקות א'.
- ב. קביעת שימושים, זכויות והנחיות בנייה.
- ג. קביעת 3.5 יחידות דיור בנחלה.
- ד. קביעת השימושים המותרים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) בנחלות.
- ה. שינוי בקווי בניין.
- ו. שינוי ייעוד קרקע ממשק עזר למגורים א' וחלוקת משק העזר לשלושה תאי שטח נפרדים.
- ז. שינוי ייעוד קרקע ממבנה ציבור למגורים בישוב כפרי.
- ח. קביעת ייעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור ומתן זכויות בנייה למקלט ציבורי.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- י. קביעת תנאים לפיצול מגרש מנחלה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	662, 661
מגורים בישוב כפרי	60 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	704 - 700
קרקע חקלאית	864 - 847, 845 - 801
שטח ציבורי פתוח	403 - 400
דרך מאושרת	300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	61

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	818 - 813
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	61
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	662, 661
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	9
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	400
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	61
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	300
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	662, 661
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1, 11, 21, 25, 35 - 37, 39, 49, 50, 58
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	60 - 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	702
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	6
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	863
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	403 - 400
להריסה	דרך מאושרת	300
להריסה	מגורים בישוב כפרי	7, 18, 47, 48, 57, 58
להריסה	קרקע חקלאית	813
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	31, 32, 40 - 42, 55, 56
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	839, 840
מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	61

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,172.6	2.72
מגורים בישוב כפרי	12,005.4	1.41
משקי עזר	1,661.8	0.20
קרקע חקלאית	808,178.5	94.78
שטח ציבורי	3,474.3	0.41
שטח ציבורי פתוח	4,159.1	0.49
סה"כ	852,651.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	23,172.66	2.72
מבנים ומוסדות ציבור	819.48	0.10
מגורים א'	867.83	0.10
מגורים בישוב כפרי	180,465.33	21.21
קרקע חקלאית	640,059.33	75.21
שטח ציבורי פתוח	5,075.59	0.60
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	546.2	0.06
סה"כ	851,006.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. מגורים, עליית גג ושימושים למטרות שירות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מרתף ומחסן ביתי.
 ב. מבני שירות לחקלאות
 ג. תעסוקה לא חקלאית, כהגדרתה בסעיף 1.9.
 ד. בריכת שחייה פרטית
 ה. עיבוד חקלאי
 ו. דרכי גישה פנימיות

4.1.2**הוראות****א****אדריכלות**

מבני מגורים:

1. בשטח המיועד לבנייה למגורים תותר בניית 3 יחידות דיור ויחידת הורים צמודה לבית בעל הנחלה.
2. המרחק המזערי בין יחידות מגורים נפרדות יהיה 6 מטר. אם היחידות צמודות זו לזו בקיר משותף, בחלקי המבנה שאינם בעלי קיר משותף, ישמר מרחק מינימלי של 3 מטר בין המבנים.

ב**אדריכלות**

מבנים למטרות שירות:

1. ממ"ד
- 1.1 ייבנה בכפוף לדרישות ולאישור פיקוד העורף.
- 1.2 ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
2. חנייה מקורה לרכב
- 2.1 עבור כל יחידת דיור תותר בניית חניות מקורות על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
3. מרתף
- 3.1 תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי.
- 3.2 בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות בעת מתן היתר הבנייה.
- 3.3 פתרונות הניקוז למרתף יפורטו בבקשה להיתר בניה כחלק מפתרון הניקוז לתא השטח.
- 3.4 המרתף מיועד למטרות שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים. כל שימוש אחר, לרבות מגורים, יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

ג**אדריכלות**

הוראות לתעסוקה לא חקלאית:

1. יחידות לאירוח כפרי:
- א. יחידות האירוח הכפרי ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
- ב. תותר הקמתן של עד 6 יחידות אירוח בנחלה. סך יחידות האירוח בכל הישוב לא יעלה על 240 יחידות.
- ג. מבנים לאירוח כפרי יופרדו ממבני המגורים ולא יותר כל חיבור פיסי ביניהם.
2. קווי הבניין עבור תעסוקה לא חקלאית יהיו בהתאם לאמור בטבלה מס' 5.
3. השטח לתעסוקה לא חקלאית בנחלה ירוכז במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו

4.1

מגורים בישוב כפרי

- ביותר ממבנה אחד, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4. המרחק בין מבנה לתעסוקה לא חקלאית לבין מבני המגורים בנחלות הגובלות לא יפחת מ-10.0 מטר. מרחק קטן מכך יתאפשר רק בהסכמת שכן, ובכל אופן לא תתאפשר חריגה מקווי הבניין.
5. חנייה:
- א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:
- יותר מ-5 מקומות חנייה על פי תקן חנייה תקף, למעט במקרה של יחידות אירוח כפרי, אז יותרו 6 מקומות חניה.
- מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.
- תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ-4 טון.
- ב. מקומות החנייה יותרו רק בשטח המיועד למגורים לישוב כפרי.

ד

אדריכלות

מבנים חקלאיים:

1. המבנים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. גובה המבנים החקלאיים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
3. המבנים יוקמו בחלק האחורי של תא השטח.

ה

אדריכלות

ברכת שחייה פרטית:

1. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה. הבריכה תוקם בחצר תא השטח המיועד למגורים בלבד, בתחום קווי הבנין, וגודלה לא יעלה על 100 מ"ר.
 2. תסומן רצפה נגד החלקה בהיקף 1.0 מ' מסביב לבריכה.
 3. הבריכה תוקף במעקה/ בגדר תקנית ושערי בטיחות.
 4. מתקני הבריכה יכללו:
- 4.1 אמצעים המונעים הצפת מערכת הביוב בעת ריקונה
 - 4.2 מתקן למניעת זרימה חוזרת בקו אספקת המים לבריכה פרטית
 - 4.3 אמצעים אשר ימנעו זרימה חוזרת מהביוב אל בריכת השחייה בעת סילוק השפכים
 5. בקשה להיתר בנייה לבריכת השחייה תכלול:
- 5.1 חו"ד כתובה של יועץ בטיחות מורשה, כולל חתימתו על גבי התכנית
 - 5.2 תכנית בינוי הכוללת את כל המבנים בתחום המגרש, כולל שרטוט בריכת השחייה וחדר המכונות, מיקום ומרחקים
 - 5.3 הצהרת מתכנן שלד הבריכה הכוללת התייחסותו לקרבה ליסודות מבנים סמוכים וחישוב סטטי לבריכה
 - 5.4 פירוט מתקנים על פי התקנות: פתחי יניקה, אמצעי עליה וירידה, אמצעים לסחרור, סינון וחיטוי המים, חיפוי מונע החלקה וכו'
 - 5.5 הבריכה תשמש לשימוש פרטי בלבד.

עיצוב אדריכלי

ו

חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

4.1

מגורים בישוב כפרי

הנחיות מיוחדות

ז

1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרש למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר, כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד ישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרש השני, שגודלו עד 500 מ"ר, ישאר אף הוא ביעוד של מגורים בישוב כפרי ויותר בו שימוש למגורים בלבד.
2. פיצול מגרש למגורים משטח הנחלה יותר בכפוף לתשריט חלוקה אשר יוגש לאישור כדין בועדה המקומית. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש שמבקשים לפצל מהנחלה. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית שתכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי הבניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.
3. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או זכות המעבר תהיה ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים על פי אישור הועדה המקומית 3 מ'. תיאסר כל בניה בתחום זכות המעבר. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין.
4. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת.
5. זכויות הבניה בתא השטח המפוצל יגרעו מסך זכויות הבניה המותרות בחלקת המגורים כמפורט בטבלה 5.
6. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.
7. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
8. יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה.
9. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו 4 מ' בחזית הצמודה לדרך ו-3 מ' בשאר החזיתות.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

- א. עיבודים חקלאיים - גידולי שלחין, בעל, מטעים וכיוצא באלה
- ב. מבנים חקלאיים, לרבות התשתיות המשרתות אותם.
- ג. מבנים לשירות החקלאות (בתי מיון ואריזה, מכון לרדיית דבש, בריכות דגים ומבנים לתכליות דומות)
- ד. דרכי גישה חקלאיות.

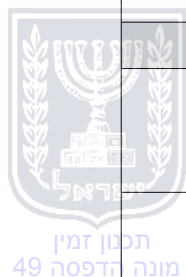
4.2.2

הוראות

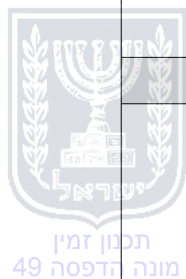
בינוי ו/או פיתוח

א

1. מהנדס הוועדה המקומית רשאי לדרוש כי בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי, כמוגדר בתכנית זו.
2. כל מבנה חקלאי יחייב תיאום עם משרד החקלאות, אישור ועד המושב ואישור הועדה המקומית.
3. שילוט על גבי המבנים או משולב בגדר יהיה חלק מהיתר הבנייה. לא תותר הצבת שילוט בולט



4.2 קרקע חקלאית	4.2
<p>מעל לקו הגג.</p> <p>4. מבנים חדשים יתוכננו על פי עקרונות בנייה משמרת מים.</p> <p>5. על גגות שטוחים ניתן להציב מתקנים פוטו וולטאים, בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה, ולתקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. בתכנון המבנים יושם דגש על התאמתם ושילובם במרקם הכפרי, תוך שימת דגש מיוחד על היבטים של חזות, ושמירה על ערכי טבע שכלולים בתא השטח.</p> <p>7. בעבודות פיתוח בתא השטח יש למזער היקף עבודות העפר, תוך איזון בין מילוי לחפירה.</p>	
<p>ב עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של המבנים החקלאיים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיו"ב, יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.</p>	ב
<p>ג קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הקמת רפתות, לולים ושימושים דומים תותר באופן אשר לא יפגע באיכות הסביבה, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ולהנחיות משרד החקלאות.</p>	ג
<p>ד קווי בנין</p> <p>1. מיקום מבנים חקלאיים ייעשה, ככל הניתן, בצמידות לחלקת המגורים ובהתאם להנחיות משרד החקלאות, כפי שתתעדכנה מעת לעת, למעט מבנים המיועדים לבעלי חיים.</p> <p>2. קו הבניין בין מבנים המיועדים לבעלי חיים לבין גבול חלקת המגורים לא יפחת מ-60 מ', למעט במקרה של מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו.</p>	ד
4.3 מגורים א'	4.3
4.3.1 שימושים	4.3.1
<p>א. מגורים צמודי קרקע</p> <p>ב. חניה</p> <p>ג. מרתף</p> <p>ד. מחסן</p> <p>ה. בריכת שחיה פרטית</p>	
4.3.2 הוראות	4.3.2
<p>א אדריכלות</p> <p>1. הוראות לבניית בריכת שחייה יהיו כמפורט בסעיף 4.1.2 (ה).</p>	א
<p>ב אדריכלות</p> <p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד במגרש.</p> <p>2. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות ועליית גג מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>3. בניית מחסן תותר כחלק ממבנה המגורים, ובחומרי בנייה הזחים לאלו של מבנה המגורים.</p>	ב
<p>ג בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יוותרו פנויים מתכסית לצורך חלחול נגר עילי.</p>	ג
<p>ד מרתפים</p>	ד



4.3 מגורים א'	
1. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין של המבנה העל-קרקעי.	
2. בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות בעת מתן היתר הבניה.	
3. פתרונות הניקוז למרתף יפורטו בבקשה להיתר בניה כחלק מפתרון הניקוז לתא השטח.	
4. המרתף מיועד למטרת שירות כגון: אחסון, מרחב מוגן, שירותים, משחקים ומתקנים טכניים.	
כל שימוש אחר, לרבות מגורים, יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.	
ה חניה	
1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.	
ו עיצוב אדריכלי	
1. חומרי הגמר והעיצוב האדריכלי של מבני המגורים, מבני השירות, גדרות, גגות, שילוט וכיוב', יהיו על פי הנחיות מרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית בני שמעון, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.	
4.4 מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1 שימושים	
א. מקלט ציבורי	
ב. ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה וכיו"ב)	
ג. גינות ופיתוח נופי	
4.4.2 הוראות	
א מקלטים	
א. אחזקה, שיפוץ ותפעול של המקלטים הציבוריים יהיו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.	
4.5 דרך מאושרת	
4.5.1 שימושים	
א. מיסעות	
ב. מדרכות	
ג. גינות	
ד. ריהוט רחוב	
ה. תאורה	
ו. קווי תשתית	
4.5.2 הוראות	
א הוראות פיתוח	
1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו על פי המסומן בתשריט.	
2. ברצועת הדרך יותרו עבודות עפר, עבודות בניה וסלילה של הדרך על כל רכיביה.	
3. תיאסר כל בנייה ברצועת הדרך.	
4. יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.	
4.6 שטח ציבורי פתוח	
4.6.1 שימושים	
א. גינות ופיתוח נופי, תאורה, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני הצללה	

שטח ציבורי פתוח	4.6
<p>ב. מעבר תשתיות, לרבות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכד'</p> <p>ג. זיקת הנאה למעבר ברכב חקלאי</p>	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. בשטח זה לא תותר כל בנייה</p>	
<p>תשתיות</p> <p>ב</p> <p>1. יותר מעבר קווי ומתקני תשתית עילית ותת קרקעית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>ג</p> <p>1. זיקת ההנאה למעבר ברכב תעוגן בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>2. רוחב זיקת ההנאה יהיה כמסומן בתשריט.</p>	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. מבנה לשימור - מחסן נשק</p> <p>ב. שימושים ציבוריים למטרות קהילתיות כגון מועדון נוער, ספרייה וכיו"ב</p> <p>ג. ריהוט רחוב (ספסלים, תאורה וכד')</p> <p>ד. גינון ופיתוח נופי</p>	
הוראות	4.7.2
<p>שימור</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : מבנה לשימור</p> <p>1. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). במבנה המוגדר לשימור, אין לפגוע או להרוס המבנה או את מרכיביו.</p> <p>2. תיאסר העתקת מבנים לשימור.</p> <p>3. תישמר שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. לדגמא, אין לערוך שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות.</p> <p>4. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.</p> <p>5. ישמרו עדויות הזמן וההיסטוריה במבנה לשימור.</p> <p>6. תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור.</p> <p>7. ניתן להשמיש את המבנה לשימושים ציבוריים המשרתים את הקהילה, בכפוף למגבלות בסעיף זה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>1. תא שטח מס' 61 כולל דרך גישה ברוחב 6 מ'. לא יותר כל בינוי בדרך הגישה.</p>	

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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									
							אחוריים מונה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
0	3	3	1	2 (6)	(5)	3.5 (4)	40		925 (3)	180 (2)		185	560	(1)		60 - 1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
0	3	3		1	(7)		20	20					500	(1)	מבני עזר חקלאיים	60 - 1	אחר	מגורים בישוב כפרי
3	3	3		1	(9)		20		500 (8)			50	450	(1)	תעסוקה לא חקלאית- כלל השימושים	60 - 1	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	3 (10)	3 (10)		1	(7)		70	70				%	70%	(1)	בתי צמיחה וחממות	801 - 847,845 864 -		קרקע חקלאית
3	3 (10)	3 (10)		1	(7)		20	20				%	20%	(1)	מבנים חקלאיים ושימושים נלווים	801 - 847,845 864 -		קרקע חקלאית
3	3	3		2 (6)	(5)	1	40		300	60 (2)		60	180	(1)		661, 662		מגורים א'
3	3	3	1	1			40		75		50 (11)		25 (11)	(1)	מקלט ציבורי	700 - 704		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		1			20	100					100	(1)	מבנה לשימור	61	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	1 - 60		קדמי
מגורים ביישוב כפרי	אחר	1 - 60	מבני עזר חקלאיים	4
מגורים ביישוב כפרי	תעסוקה	1 - 60	תעסוקה לא חקלאית-כלל השימושים	4
קרקע חקלאית		801 - 845, 847 - 864	בתי צמיחה וחממות	0
קרקע חקלאית		801 - 845, 847 - 864	מבנים חקלאיים ושימושים נלווים	0
מגורים א'		661, 662		4
מבנים ומוסדות ציבור		700 - 704	מקלט ציבורי	4
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	61	מבנה לשימור	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

הערה ברמת הטבלה:

- מרווח מינימלי בין בתי צמיחה - בהתאם להוראות משרד החקלאות שתפורסמה מעת לעת.
- מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין ימשיכו להתקיים בהתאם להוראות סעיף 6.2, וכל בניה חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.
- השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית יהיה בתחום חלקת המגורים של חלקה א'. פריסת התעסוקה תהיה בשטח של עד 2.5 ד' מחזית קדמית של החלקה.
- יחידות האירוח הכפרי יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- בכל מקרה, סך יחידות האירוח בכל היישוב לא יעלה על 240 יחידות.
- סך השטח לתעסוקה לא חקלאית בתחום חלקת המגורים (ביעוד מגורים ביישוב כפרי) לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שירות). שטח זה לא יכלול את שטח המרחב המוגן המינימלי הנדרש כדין.
- סך שטח התכסית של כלל השימושים בתא שטח שיעודו 'מגורים ביישוב כפרי' לא יעלה על 80%.
- במקרה של פיצול נחלה, גודל השטח הנותר לנחלה יהיה מינימום 700 מ"ר. הגודל המינימלי למגרש שיפוצל מהנחלה יהיה 350 מ"ר.
- לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיר בנחלה באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיר האחרות. עבור יחידת הדיר בתא השטח המפוצל, זכויות הבניה המקסימליות (לשטח העיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בניה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת.
- ביעודי הקרקע 'מגורים ביישוב כפרי' ו'מגורים א'', שטחי השירות כוללים: עד 30 מ"ר עבור שני מקומות חניה מקורה לכל יחידת דיר, ממ"ד, מרתף ומחסן ביתי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמצוין בנספח טבלת השטחים.
- (2) גובה נטו של מרתף יהיה 2.20 מ'.
- (3) שטח תכסית למבנה מגורים יחיד לא יעלה על 200 מ"ר (עיקרי+שירות). שטח בנייה של מבנה מגורים יחיד (עיקרי+שירות) לא יעלה על 300 מ"ר.
- (4) כולל שלוש יחידות דיר ויחידת הורים שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. יחידת ההורים תיבנה בצמוד לבית בעל הנחלה.

(5) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

(6) + עליית גג.

(7) גובה המבנים יהיה בכפוף לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.

(8) סך שטח הבניה המותר לכלל שימושי התעסוקה הלא חקלאית, לא יעלה על 500 מ"ר, במבנה מוסב ו/או במבנה חדש גם יחד. סך שטח הבניה המותר ליחידות אירוח הוא עד 200 מ"ר. גודל יחידת אירוח לא יעלה על 45 מ"ר. סך שטח הבניה המותר למשרד לא יעלה על 50 מ"ר. סך שטח הבניה המותר למחסן לא יעלה על 100 מ"ר. סך שטח הבניה המותר עבור משפחותון לא יעלה על 100 מ"ר. סך שטח הבניה לחנות ממכר של בעלי חיים וציד לגידולם לא יעלה על 50 מ"ר, בצמידות לגידול בעלי החיים וכשימוש נלווה לו. שטחו הכולל של מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר. שטח כולל להצגת פעילות חקלאית ותיירותית לא יעלה על 150 מ"ר. שטח בניה לחנות ממכר של התוצרת החקלאית לא יעלה על 50 מ"ר.

(9) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

(10) קו בניין צידי 0 בהסכמת שכן, עבור מבנים חקלאיים בלבד.

(11) עבור הסדרת מקלטים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. מהנדס המועצה רשאי לדרוש, כתנאי להיתר בנייה ביעוד הקרקע 'מגורים ביישוב כפרי', הגשת תכנית בינוי, כמוגדר בתכנית זו לפי סעיף 1.9, אשר תכלול מיקום מבני המגורים והתעסוקה הלא חקלאית בתחומי הנחלה. אישור תכנית הבינוי הינו בסמכות מהנדס המועצה.
2. על אף האמור לעיל בסעיפים 4.1.1 ו-4.2.1, ובכפוף למדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום בדבר פעילות לא חקלאית בחלקות א', רשאית הועדה המקומית במקרים חריגים להתיר:
 - א. תעסוקה לא חקלאית במבנה, הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו, גם אם המבנה איננו נמצא, בחלקו או בשלמותו, בתחום המגורים בחלקה א'.
 - ב. במידה ופרישת המבנים הקיימת בתחום המגורים בחלקה א' לא מאפשרת את תוספת הבינוי הנדרשת, או שיש תועלת בצמידות למבנה חקלאי בשל אופי השימוש, תותר בחלק המיועד לחקלאות בחלקה א' פעילות תיירותית וחינוכית נלווית לגידול בעלי חיים. מיקום שימושים אלו בקרקע החקלאית יהיה בצמוד לתחום המגורים בחלקה או בצמוד למבנה החקלאי.
3. תנאי למתן היתר בנייה למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת פתרון לסילוק פסולת לסוגיה כדין.
5. תנאי להיתר בניה לאירוח כפרי יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור משרד התיירות. התכנית תכלול את כל השטח המיועד למגורים בנחלה, את העמדת כל המבנים הנמצאים והמתוכננים לרבות מבנים להריסה כולל שטח המבנים, פירוט השימושים המוצעים בכל מבנה, חנייה ופיתוח סביבתי מוצע. מרכיבי הפיתוח המוצע יכללו לפחות את המרכיבים המחייבים הבאים: חנייה, תאורה, שילוט, גינון ושבילים.
6. כל בקשה להיתר בנייה תפרט את אופן השתלבות המבנה בסביבה ותכלול פירוט לגבי טיפול נופי, נטיעות להפרדה, מזעור הנצפות של המבנה מדרכים ראשיות, מצירים נופיים, מנקודות תצפית ואתרים בעלי עניין.
7. מבנה המסומן כ"מבנה להריסה" יהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה בתחום תא השטח.
8. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החניה וגג סככת החניה.
9. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
10. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח נוספות, לאחר מימוש של 80 יחידות אירוח במושב, יהיה הכנת תזכיר עבור הישוב אשר יכלול ניתוח של יכולת הנשיאה של כלל הישוב מבחינת תשתיות, השפעות סביבתיות, תחבורתיות וחברתיות, וצפי להמשך מגמות התיירות בישוב. התזכיר ידון בועדה המקומית אשר תהיה רשאית להתנות את המשך הפיתוח התיירותי במושב בהתאם לממצאי התזכיר.
11. תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי לגידול בעלי חיים יהיה תיאום הבקשה עם היחידה הסביתית המוסמכת ועם רשות הטבע והגנים לעניין הממשק עם חיות הבר.
12. תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
13. תנאי למתן היתר בניה ליחידת דיור חדשה או למבנה אחר הדורש חיבור למערכת הביוב, קבלת אישור מהנדס המועצה על התאמת קיבולת מערכת הביוב, לרבות הרחבת תחנת השאיבה האזורית בהתאם לצורך.
14. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 61 יהיה הכנת תיק תיעוד מפורט ואישור ועדת השימור של הועדה המקומית.

6.2

מבנים קיימים

1. בתוך תקופה של חמש שנים מיום אישור תכנית זו ניתן יהיה לתת היתר למבנים קיימים המופיעים בתשריט התכנית גם אם אינם תואמים למגבלות קווי הבניין אשר נקבעו בתכנית זו, ובלבד שהשימוש שיעשה במבנים אלו תואם להוראות התכנית ובהתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו. מבנה או חלק ממבנה שלא הוסדר על פי האמור לעיל ובתום תקופה של חמש שנים מיום אישור התכנית ייהרס.
2. בניה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים יהיו עפ"י תכנית זו.
3. תכנית זו אינה באה לבטל שימושים שאושרו מתוקף תכניות תקפות.

6.3

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. הנחיות בנושא איכות הסביבה בתעסוקה לא חקלאית:
 - א. קרקע - לא תותר תעסוקה לא חקלאית שיש בה בכדי לפגוע באיכות ובטיב הקרקע.
 - ב. חומרים מסוכנים - תיאסר תעסוקה לא חקלאית אשר כוללת שימוש, אחסון או שינוע של כל חומר מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993. כמו-כן, לא תותר תעסוקה לא-חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן, או הפולטת חומר מסוכן.
 - ג. אחסון - לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:
 - חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה.
 - פסולת לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים וחומרים לשימוש חוזר אחר.
 - תותר אחסנה של חומרי מזון, לאחר שננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה כנגד משיכת וכניסת מזיקים למיניהם.
 - ד. מים ושפכים:
 - תעסוקה לא חקלאית הכוללת פיתרונות ביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של המושב.
 - סה"כ צריכת המים, עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית, לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.
 - תותר העברת שפכים מתעסוקה לא-חקלאית למערכת הסניטרית, ובלבד שיהיו אלו שפכים סניטריים בלבד. שפכים אשר יכללו מרכיבים שונים מאלו של שפכים ביתיים כתוצאה מתעסוקה לא-חקלאית, יחייבו טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
 - מבנים חדשים לתעסוקה לא חקלאית יתוכננו על פי עקרונות בנייה משמרת מים.
 - ה. איכות אויר:
 - לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית העומדת בדרישות הבאות:
 - אנרגיה: שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית.
 - מבנים חדשים יתוכננו על פי עקרונות בנייה מותאמת אקלים.
 - כמות: הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז, סולר או נפט.
 - ריחות: לא תותר תעסוקה הגורמת פליטת ריח החורג מעבר לריחות משק בית ומשק חקלאי.
 - עשן, אבק וחלקיקים: תעסוקה לא חקלאית שיש בה כדי לגרום לפליטת עשן, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק-בית ומשק חקלאי, מחייבת התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באופן שימנעו מפגעי זיהום, אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 והתקנות מכוחו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
 - ו. פסולת מוצקה:
 - תותר תעסוקה לא-חקלאית בתנאי שהפסולת שנוצרת במסגרתה היא אשפה ביתית או פסולת ברת מיחזור אשר סילוקה מוסדר, ושעד לסילוקה תוחזק הפסולת בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.3**

- תותר תעסוקה לא-חקלאית המייצרת לכל היותר 150 ליטר פסולת ליום או כ- 25 ק"ג (2-3) מיכלים ביתיים).

2. הנחיות בנושא איכות הסביבה בקרקע חקלאית :

א. כל השימושים וההוראות יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים ואחרים.

ב. רעש - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק ובתקנות), יידרש תכנון אקוסטי והגבלת שעות הפעילות באופן שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין ושמירה על איכות החיים של תושבי האזור.

ג. מפגעי ריח - אחסון מוצרי מזון לבעלי חיים ודשן, ייעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר באזור המגורים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ד. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - כל שימוש חקלאי הכרוך בייצור שפכים, יחייב מערכת לניקוז הנוזלים, אשר תמנע חלחול למי התהום באישור המשרד לאיכות הסביבה או היחידה הסביבתית.

ה. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.

ו. במטרה למנוע זיהום אור לסביבה התאורה תכונן לכיוון הישוב ולא כלפי השטח הפתוח. תנאי בהיתר בניה יהיה תיאום התאורה ההיקפית לישוב עם רט"ג.

ביוב וניקוז**6.4**

1. פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית.

מירב הנגר העילי יישאר בתחום האזור להגברת חלחול למי תהום. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.

2. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים לצמצום והשהיית נגר, כגון שימוש בשטח מגונן ותכסית המאפשרת חלחול, חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

3. לצורך שימור נגר עילי והחדרתו למי-התהום, יישמר שטח מחלחל (לא בנוי) בהיקף של 20% משטח המגרש.

4. אין להעביר מי ניקוז ממגרש למגרש הסמוך לו. ניקוז הגגות יעשה לתחום המגרש.

6. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.

7. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב- 0.5 מ' בנקודה הנמוכה של תא-השטח מהנדרש לניקוז למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא באישור מהנדס הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית לשילובו בסביבה.

8. שפכים בשטח התכנית יטופלו במט"ש נתיבות.

חשמל**6.5**

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים

6.5

חשמל

- בשטח למעבר קווי החשמל.
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני: 2.00 מ', מציר הקו: 2.25 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני: 1.50 מ', מציר הקו: 1.75 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני: 5.00 מ', מציר הקו: 6.50 מ'
- בשטח פתוח: מציר הקו: 8.50 מ'
- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
- בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני: 9.50 מ'
- בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מהתיל הקיצוני: 13.00 מ', מציר הקו: 20.00 מ'
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו: 35.00 מ'
2. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון
4. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על-עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח כעצים בוגרים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.7

עתיקות

- כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח, 1978. היה והעתיקות שתתגלו תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.8

חניה

1. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.9

הפקעות ו/או רישום

- הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

6.10

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם וכן בהתאם לתקן ישראלי 1918.
- ב. לכל מבני/ מוסדות הציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה הנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית.
- ג. תכניות מפורטות להיתר ו/ או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 25 שנה.

