

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0556720

כפר פינס - שכונת מגורים - מ/מק/134

חיפה

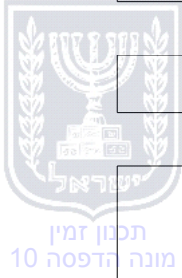
מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

כפר פינס הינו מושב עובדים חקלאי דתי שהוקם בשנת 1933 ושייך למועצה אזורית מנשה. במושב 80 נחלות המאוגדות באגודה חקלאית, ומתגוררות בו כ- 130 משפחות המקיימות אורח חיים דתי לאומי. במושב בית כנסת מרכזי פעיל עם מערכת שיעורי תורה לילדים לנוער ולמבוגרים כמו גם פעילות חברתית ענפה. במושב גני ילדים ובית ספר דתי ממ"ד הפועל במתחם המועצה האזורית. ביישוב פועל סניף של תנועת הנוער "בני עקיבא". המושב סגור לתנועת כלי רכב בשבת. במושב אולפנא פנימייתית לבנות הציונות הדתית ובה כ- 400 תלמידות ובתי מגורים למחנכים ומחנכות.

עריכת תכנית מפורטת למושב כפר פינס בסמכות ועדה מקומית.

העברת מגורים משטחי רשות מקרקעי ישראל לשטחי האגודה החקלאית כפר פינס.

1. תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.
  2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף בהתאם לסעיף 62 א (א) 2.
  3. פיתוח שטח למבני ציבור בהתאם לסעיף 62 א (א) 3 הגדלת שטח שנקבע בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור.
  4. שינוי בקו בניין לשטח ספורט, הקבוע בתכנית בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.
  5. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות וללא הגדלת סך השטח לפי סעיף 62 א (א) 8.
  6. הוספת 7% מזכויות הבניה ליח"ד (עד 28 מ"ר למגרש או לתא שטח) למגורים לפי סעיף 62 א (א) 17. מס' יח"ד לפי תמ"א 35 : 300 יח"ד.
- בתבע המאושרת 160 יח"ד בנחלות  
18 יח"ד מגורים מיוחד (בעלי מקצוע)  
118 יח"ד במגורים א. סה"כ 296 יח"ד.
- ישנה תבע מאושרת המפצלת משק עזר אחד ל-2, 351-0145839 - פיצול משק עזר בכפר פינס (חן רייד).  
התבע המוצעת מוסיפה עוד 2 יח"ד סה"כ 298 יח"ד.  
סה"כ כללי : יח"ד בכפר פינס - 298 יח"ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
כפר פינס - שכונת מגורים - מ/מק/134

ומספר התכנית

מספר התכנית 351-0556720

שטח התכנית 970.465 דונם

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

200373 קואורדינאטה X

709974 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר פינס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: כפר פינס

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10069	מוסדר	חלק		18, 54
10070	מוסדר	חלק	11-12, 33, 43, 48	26
10076	מוסדר	חלק		43, 45, 102, 166
12225	מוסדר	חלק	3-30, 32-33, 35-37, 39-55, 60-65, 73-108, 110-121, 123-131, 134-145, 147-149, 151, 154-155, 157, 159-166, 168-171	70, 122, 133, 172, 178-179, 194-195
12226	מוסדר	חלק		7-10, 12, 36-40, 44-46, 85-86, 119-120
12227	מוסדר	חלק		33

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



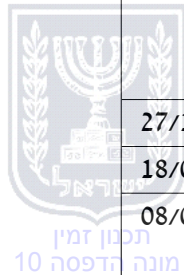
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	אישור עפ"י תמ"א.	כפיפות	תמא/ 35
18/01/2001		4953	אישור עפ"י תמ"מ.	כפיפות	תממ/ 3 /6
08/03/2015	3969	7001	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 351-0145839. הוראות תכנית 351-0145839 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	351-0145839
11/05/1995	3130	4303	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 101/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 101/ א
12/12/2007	877	5748	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 345. הוראות תכנית מ/ 345 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 345
30/12/2012	1878	6520	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 395/ א/ ש ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 395/ א/ ש



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ערן מבל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית - ביוב	28/01/2018	אבי ציזל	28/01/2018	6		מנחה	ביוב
לא	פרשה טכנית - מים	28/01/2018	אבי ציזל	28/01/2018	5		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	טבלאות הקצאה	21/01/2018	חלבי לביב	21/01/2018	9		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	פרשה טכנית - ניקוז	25/09/2017	מאיר רוזנטל	25/09/2017	24		מנחה	ניקוז
לא		25/09/2017	אלדד שרוני	25/09/2017	41		מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים בוגרים	20/12/2017	יורם וגשל	20/12/2017	8		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	29/01/2018	אבי ציזל	29/01/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	28/01/2018	אבי ציזל	28/01/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	גיליון - ניקוז	25/09/2017	מאיר רוזנטל	25/09/2017		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	גיליון נספח שימור עצים	22/01/2018	יורם וגשל	22/01/2018		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון - תנועה	25/09/2017	יוסי שטרק	25/09/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	23/07/2017	ערן מבל	23/07/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			כפר פינס אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר פינס	(1)		04-6377233	04-6373844	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר פינס.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מנשה אלונה	כפר פינס	(1)		04-6177328		
פרטי			כפר פינס אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר פינס	(2)		04-6377233	04-6373844	

(1) כתובת: מוא"ז מנשה אלונה.

(2) כתובת: כפר פינס.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-6377233	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				כפר פינס אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר פינס	(2)		04-6377233	04-6373844	

(1) כתובת: חיפה, פל ים 15.

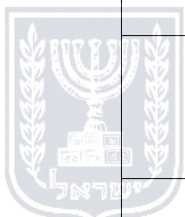
(2) כתובת: כפר פינס.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebela rch.co.il
אגרונום	סוקר עצים	יורם וגשל			חיבת ציון (1)			052-2415559	073-7253549	
	מודד	חלבי לביב	58910548	פוטומאפ	דאלית אל-כרמל (2)			04-8395202	04-8396098	
מודד - טבלאות הקצאה	יועץ	חלבי לביב	58910548	פוטומאפ	דאלית אל-כרמל (3)			04-8395202	04-8396098	
מהנדס	יועץ תשתיות	אבי צייזל	30391	משרד הנדסי איל	איל (4)			09-7639119	09-7493799	
מהנדס ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל	27203		גילון (5)			04-9580621	04-9580225	
מהנדס תנועה	מהנדס	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק	חיפה (6)			04-8553655	04-8553654	
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		512739053	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	

(1) כתובת: חיבת ציון ד.ג. חפר.

(2) כתובת: דאלית אל כרמל רח' 2/66.



(1) כתובת: חיבת ציון ד.ג. חפר.

(3) כתובת: רחוב 2/66.

(4) כתובת: ד.ג. שרון תיכון 45840.

(5) כתובת: ד.ג. משגב גילון.

(6) כתובת: רח' יפו 145 א' חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

עריכת תכנית מפורטת למושב כפר פינס להרחבה למגורים שתהיה באופן משולב ככל האפשר עם מרקם הישוב הקיים והתאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע לצורכי הישוב בהווה ובעתיד כמפורט בעיקרי הוראות התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

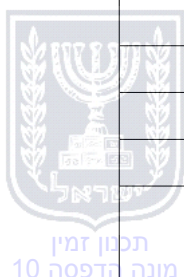


1. תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62 א (א) לחוק התו"ב.
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף בהתאם לסעיף 62 א (א) 2.
3. פיתוח שטח למבני ציבור בהתאם לסעיף 62 א (א) 3 הגדלת שטח שנקבע בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור.
4. שינוי בקו בניין מאושר תכנית בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.
5. שינוי בגודל מגרש מינימלי ל- 380 מ"ר. בהתאם לסעיף 62 א (א) 7
6. תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות וללא הגדלת סך השטח לפי סעיף 62 א (א) 8.
7. הוספת 7% מזכויות הבניה ליח"ד ( עד 26 מ"ר למגרש או לתא שטח) למגורים לפי סעיף 62 א (א) 17, למגרשים המאושרים על פי תכנית מ/395/א.ש.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	751, 756 - 761
דרך מוצעת	800 - 807
דרך משולבת	460
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000, 1001
מבנים ומוסדות ציבור	400, 405, 406
מגורים א'	1 - 118
נחל/ תעלה/מאגר מים	554, 557
ספורט ונופש	480
קרקע חקלאית	600 - 602, 611
שביל	900



תאי שטח		יעוד
527, 525, 524, 521, 520, 509, 508, 506 - 500		שטח ציבורי פתוח
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
400	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
761 - 756, 751	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
807 - 805, 803 - 800	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
1001, 1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
406, 400	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
103 - 38, 27 - 1	מגורים א'	גבול מגבלות בניה
557	נחל/ תעלה/מאגר מים	גבול מגבלות בניה
480	ספורט ונופש	גבול מגבלות בניה
602, 601	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה
900	שביל	גבול מגבלות בניה
521, 520, 509, 504, 502 - 500	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
761 - 758, 756, 751	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
804	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
400	מבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
96, 90 - 88, 77 - 74, 58, 57, 37 - 26	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
98 -		
480	ספורט ונופש	דרך /מסילה לביטול
611, 601	קרקע חקלאית	דרך /מסילה לביטול
525, 524, 521, 502 - 500	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
751	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
405	מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר ברכב
600	קרקע חקלאית	זיקת הנאה למעבר ברכב
527, 508, 505	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
761, 760	דרך מאושרת	חורשה לעקירה
805	דרך מוצעת	חורשה לעקירה
400	מבנים ומוסדות ציבור	חורשה לעקירה
60, 59, 27, 26	מגורים א'	חורשה לעקירה
557	נחל/ תעלה/מאגר מים	חורשה לעקירה
480	ספורט ונופש	חורשה לעקירה
611, 602	קרקע חקלאית	חורשה לעקירה
900	שביל	חורשה לעקירה
521, 502	שטח ציבורי פתוח	חורשה לעקירה
759, 758, 751	דרך מאושרת	להריסה
806, 804 - 802	דרך מוצעת	להריסה
1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	להריסה
92 - 88, 77 - 74, 37	מגורים א'	להריסה
602	קרקע חקלאית	להריסה
525, 503, 500	שטח ציבורי פתוח	להריסה
1001	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ציר נחל
761 - 756, 751	דרך מאושרת	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	807 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	460
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1001, 1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	406, 405, 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	118 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	557, 554
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	480
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	611, 602 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	500 - 506, 508, 509, 520, 521, 524, 527, 525

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	17,731.52	1.83
דרך מוצעת	16,344.69	1.68
דרך משולבת	353.53	0.04
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	783,838.74	80.77
מבנים ומוסדות ציבור	13,211.6	1.36
מגורים א'	47,302.64	4.87
נחל/ תעלה/מאגר מים	3,966.2	0.41
ספורט ונופש	8,250.8	0.85
קרקע חקלאית	57,368.88	5.91
שביל	393.42	0.04
שטח ציבורי פתוח	21,703.37	2.24
<b>סה"כ</b>	<b>970,465.38</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>לפי תכנית מ/395/א/ש מאושרת, מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים ו / או דו משפחתיים, הכוללים מחסן דירתי ומבנה חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, ע"ג מגרש מינימלי בשטח 380 מ"ר, עפ"י תוכנית בינוי.</p> <p>ותור הקמות מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי.</li> <li>2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.</li> <li>3. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.</li> <li>4. תוכנית הבינוי תיתן הנחיות להעמדת מחסן פריק.</li> <li>5. מחסנים יבנו בתחום קווי הבניין. או מחוץ לקווי בנין עפ"י תכנית בינוי ועל פי סעיף 1.2.4.1.2 ת.ד.6.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>גגות</b></p> <p>ותור הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המגרש גובל בדרך אשר אושרה לתנועה מוטורית.</li> <li>2. סימון משטח החניה יהווה חלק מהיתר הבניה.</li> <li>3. הגובה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מטרים נטו.</li> <li>4. קיר חניה הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.</li> <li>5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 35 מ"ר לשתי חניות מקורות, גובהו לא יעלה על 2.90 מטר.</li> <li>6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.</li> <li>7. ניקוז החנייה יהיה לכוון מגרש מבקש בקשת ההיתר.</li> </ol>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>גדרות:</p> <p>ניתן להקים גדר בחזית המגרש כולל הסדרת מקום לפח אשפה / מחזור עפ"י הנחיות המועצה. חומרים: אבן לקט כורכרית, קיר תומך, קיר ניקיון ומסלעה או על פי פרטים בתכנית בינוי והנחיות של הישוב. תאסר הקמת גדר רשת בחזית המגרש.</p> <p>גדר בין שכנים: על פי תכנית מאושרת ותכנית בינוי כולל חומרי גמר. גובה גדר מקסילמלי - 1.8 מ'. תימדד מהמפלס הנמוך.</p> <p>חומרים: מחומרים עמידים, קיר תומך מאבן לקט כולל ניקוזים, קיר בטון מטויח בגוון בהיר, מסלעה וקיר ניקיון, גדר רשת כולל צמחיה. גדר משותפת בתחום 2 מגרשים בהסכמת שכנים. תאסר הקמת גדר פחים, יריעות וכו'.</p> <p>גדר גובלת בשטח ציבורי פתוח או שטח מבני ציבור:</p> <p>חובה להקים גדר ו / או קיר תומך עפ"י הצורך בין המגרש לשטח הציבורי עפ"י הנחיות בתכנית</p>

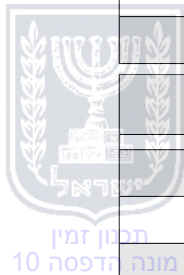
4.1	מגורים א'
	<p>בינוי או חומרי גמר עמידים כולל גמר לחזית שטחי הציבור. במידה ועבודות הפיתוח יוצרים מפגע בטיחותי בין המגרש לשטח הציבורי בעל המגרש יקים גדר בטיחות, בים המגרש לשטח הציבורי. חומרים: מחומרים עמידים עפ"י הנחיות לגדר בין שכנים. תאסר הקמת גדר פחים, יריעות וכו'.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. מספר קומות בבנין : לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות וקומת מרתף לפי תכנית מאושרת מ/395/א.ש.</p> <p>2. גובה בנין: הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה + 0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, גובה מפלס הכניסה יקבע על פי תכנית בינוי. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50%. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון, 7.5 מ' ואלמנטי הסתרה עד 8.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.</p> <p>3. לכל גג שטוח תותר יציאה שגובהה לא יחרוג מ- 8.5 מ' למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. היציאה לגג תכלול כחלק מזכויות הבניה.</p> <p>4. קולטי שמש ותאים סולאריים (תאים פוטו וולטאיים)- קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג ויורחקו ממעקה הגג באופן שלא יראו בחזית המבנה או שיוסתרו באמצעות אלמנט מחומרים קשיחים.. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>5. בקשה להיתר למבנה מגורים תכלול פתרונות להסתרה למתקני מיזוג אוויר, חימום ומערכות טכניות אחרות בחזית המבנה או על גג המבנה, מערכות טכניות לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב או לחזית הפונה למרחב הציבורי.</p> <p>6. מחסנים -</p> <p>א. ניתן להקים מחסן בקו בניין אחורי בקו בניין 0 או בהתאם לתכנית בינוי.</p> <p>ב. ניתן להקים מחסן בקו בניין צידי 0 בתנאי שנבנית חנייה מקורה ובצמוד לה מחסן בעיצוב זהה באורך מאקסימאלי של 7.5 מ'.</p> <p>ג. גודל מחסן 8 מ"ר.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>אלה התנאים שקיומם דרוש להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית :</p> <p>1. בכל מבנה דו משפחתי יתוכנן המבנה כמערכת עיצובית אחת והרמונית (כולל הגג ותיאום חזיתות הגג שטוח או משופע) הציבור בין היח' וההנחיות יהיו עפ"י תוכנית בנין.</p> <p>2. הוצאת היתרי בניה לאזורי הבניה החדשים, תחייב תכנית בינוי ופיתוח למתחם באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. שני מבנים הצמודים בקו בניין 0 יגישו בקשה להיתר הכוללת תיאום כל וחזית המבנה והגגות. תכנית הפיתוח תתייחס לגובה 0,0, על פי תכנית הבינוי של המגרשים הסמוכים כולל גדרות.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>

	<b>4.2</b>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>השימושים המותרים ע"פ היעוד למבני ציבור בתכנית המאושרת מ / 101א ומ/ 395/א.ש. יש לאפשר בניית פרגולות ושטחי הצללה והצבה של מתקנים, מתקני משחקים ונופש פעיל ומתקנים טכניים.</p>	
	<b>4.2.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	א
<p><b>ב עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.</p>	ב
<p><b>ג תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה בתחום מגרשים למבני ציבור יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.</p>	ג
	<b>4.3</b>
	<b>קרקע חקלאית</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לגידולים חקלאיים ולמבנים הקשורים במישרין לייצור חקלאי. בשטחים בהם לפי תכנית זו מותרת הקמת מבנים חקלאיים, ינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח אשר נערך בהסתמך על לוח ההצבה של משרד החקלאות. המרווחים וגובה המבנים באזור החקלאי יהיו באישור הוועדה המקומית בנוסף להוראות ההצבה.</p>	4.3.1
	<b>4.3.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>4.4</b>
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>יש לאפשר בניית פרגולות ושטחי הצללה והצבה של מתקני ספורט, בכל שטחי השצ"פ. ותאפשר הקמתם של מתקנים טכניים.</p>	4.4.1
	<b>4.4.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>4.5</b>
	<b>ספורט ונופש</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה יכללו התכליות המותרות בשטח ציבורי פתוח וכן הקמת מתקני ספורט מקורים כגון: בריכות שחיה ומתקני ספורט מים, מתקני צפייה בתחרויות ספורט ושירות לספורטאים ולצרכי ציבור. שטחי הצללה לא יחשבו במניין אחוזי הבניה. כולל הצללה וקירוי למגרשי ספורט. תתאפר הקמתם של מתקנים טכניים.</p>	4.5.1



	<b>4.5</b>
	<b>ספורט ונופש</b>
	<b>4.5.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>א</b></p> <p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>קולטי שמש ותאים סולאריים (תאים פוטו וולטאיים) - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר ושולב בתכנון ועיצוב הגג.</p>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה - למגרש או אולם ספורט, קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
	<b>4.6</b>
	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
	<b>4.6.1</b>
	<b>שימושים</b>
	תעלת ניקוז מי נגר עילי.
	<b>4.6.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>4.7</b>
	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.7.1</b>
	<b>שימושים</b>
<p>שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.</p>	
	<b>4.7.2</b>
	<b>הוראות</b>
	<b>4.8</b>
	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.8.1</b>
	<b>שימושים</b>
<p>שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.</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>
	תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, אופניים, רכבים חקלאיים ודרכים.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.11</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה קיימים יעודי קרקע מאושרים עפ"י תכנית מ/395 / א / ש. כל ההוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מ/395 / א / ש. וכל תכנית מאושרת אחרת החלה בתחומה. תכנית זו אינה משנה את היעודים והשימושים על פי תכנית מ/395 / א / ש ואינה קובעת הוראות חדשות.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הקניסה הקובעת		מתחת לקניסה הקובעת								
					מזערי	מגרש	עיקרי	שרות				עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
5	0	0	0	2	8.5		40	90%			30%	60%	1000	405,400 406	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	3	3	2	8.5	116	40	261	(3)	(2)	(1) 55	206	380	1 - 58, 61 - 118	מגורים אי'
5	4	3	3	2	8.5	2	40	231.95	(3)	(2)	(1) 55	176.95	390	60 - 59	מגורים אי'
5	5	5	5	2	12		35	65%			5%	60%	1000	480	ספורט ונופש

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

הערה ברמת הטבלה:

מגורים א - תותר גם קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה ו / או עליית הגג במסגרת אחוזי הבניה המותרים וביתר כל הוראות התכנית, לרבות גובה. קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.  
וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבנייה יישמרו עפ"י המצב הקיים המסומן בתשריט.  
מחסנים ימוקמו בקו בנין 0 אחורי וצידי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 35 מ"ר לחניה, 12 מ"ר לממ"ד והשאר למחסן.
- (2) תותר גם קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה ו/או עליית הגג במסגרת זכויות הבניה המותרות, קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה, על חשבון שטח הבנייה המותר מעל המפלס..
- (3) על חשבון שטח הבניה המותר מעל מפלס הכניסה.

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

1. כללי: הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
2. מתקנים טכניים:
3. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאוורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
4. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בילתי נפרד מהמבנה.
5. חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
6. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכים יותר.
- כמו כן, יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
7. צנרת- לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
8. חצרות שירות- הבקשה להיתר תכלול חצרות שירות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השירות יוקפו בקירות.
9. דודים, בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

**6.2****קווי בנין**

- קו בניין קדמי, מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש. קו בניין אחורי, מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקידמית. קווי בניין צדדיים, שאר צלעות המגרש.
- במקרים של מגרשים פינתיים (אשר בהם שתי צלעות סמוכות נשענות על דרכים) יוגדרו שתי הצלעות הני"ל כקדמיות ושתי הצלעות הנותרות כצידיות.
- מקרים שבהם יש יותר מ- 4 צלעות במגרש, או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית ותאפשר גמישות בהגדרת קווי הבניין והם יקבעו באופן ספציפי ע"י הרשות המקומית.

**6.3****עתיקות**

- אם המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
  - ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
  - ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר

<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>את העתיקות.                  ד.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.                  ה.אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, וזאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>1. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.                  2. שימור עצים בוגרים - תאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה. במידה וישנם עצים בוגרים בתחום מרווחי הבניין ? יועתקו העצים אל מחוץ לשטח הבניה או תבוצע נטיעה של עץ בוגר חליפי.                  3. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.                  4. לאורכו של נחל משמרות תשמר זכות מעבר בילתי מוגבלת לציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.                  2. תוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.                  3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון אישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 חשמל</b></p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים ( בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל- חוק הקרינה)                  א.תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ב.איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל</p>	<p><b>6.8</b></p>

6.8	חשמל
	<p>הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  מציר הקומה תיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3מ'  א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 2מ'  ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 5מ'  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2מ'  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20.0מ'-  ה. קו חשמל מתח עליון 160 110 ק"ו : 35.0מ'  ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 0.5 מ'  ז. כבלי חשמל מתח נמוך 3.0מ'  ח. כבלי חשמל מתח גבוה בתאום עם חברת חשמל  ט. כבלי חשמל מתח עליון 1מ'  י. ארון רשת 3מ'  יא. שנאי על עמוד  הערה :  במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים המינימליים המותרים.  המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.  אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.  אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.  לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3מ' 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. על פי האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.9	ניקוז
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן :  1. במגרשים המיועדים לפיתוח - מגורים בישוב כפרי, מגורים מיוחד, מגורים א, שכונת הרחבה, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר ומשרדים, מבני משק, שבילים, ושטחים חקלאיים, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  2. לשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>

6.9	ניקוז
	<p>3. לדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה הסדרת הניקוז בהתאם לנספח ניקוז.</p> <p>9. באזורים בקרת תעלה מס' 1 מפלסי הבינוי המינימליים יהיו 1 מ' מעל גדת התעלה.</p> <p>10. מוצאי הניקוז בתכנית המתוכננת יהיו בתעלות ניקוז בתאי שטח המוגדרים כשצ"פ ראה נספח ניקוז לתכנית.</p> <p>11. מערכת הניקוז הפנימית בשטח ההרחבה יבוצע ע"י מתכנן הכבישים.</p> <p>12. מומלץ ליישם אמצעים להגברת החילחול ושימור מי נגר, אמצעים אלו עשויים להקטין בלפחות 20% את הנגר המתקבל במוצא האגן.</p> <p>13. יש לשמור על רצועה ברוחב של 5 מ' משני צידי הנחל ותעלה מס' 1 רצועה זו תשמש כדרך שירות לאחזקת התעלה ע"י רשות הניקוז.</p> <p>14. יש לפעול לפי הוראות תמ"א 34 ב/3 - עורק משני.</p> <p>15. יש לפעול לפי הוראות תמ"א 34 ב/5 - אזור רגישות א- הגנה על איכות מי תהום.</p>
6.10	ביוב
	<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.</p> <p>2. בשל קיומו של קידוח עין עירון (רדיוס מגן ג 592מ') בתחום התכנית, יש להקפיד ולבצע את מערכות הביוב בתחום רדיוס המגן של הקידוח עפ"י סעיף 5 בנספח הביוב המעודכן.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור תכנון צנרת ביוב מפורטת באזור רדיוס מגן ע"י משרד הבריאות.</p> <p>4. לא יוכנסו שפכים מרפת לפיטום למעי הביוב.</p> <p>5. תחנת השאיבה המשותפת משמרות כפר פינס תשודרג עם הגיע ספיקת תחנת השאיבה ל- 70 מק"ש.</p> <p>6. מערכות הביוב בתחומי רדיוסי מגן של קידוח מי שתיה קידוח עין עירון נ.צ. 200970/709610 רדיוס מגן ב' 296 מ' ורדיוס מגן ג' 592 מ'.</p> <p>7. התכנון וביצוע מערכות ביוב בתחום רדיוסי מגן של מי שתיה הנכללים בתחום השפעה של רדיוס מגן של קידוח עין עירון יבוצעו בהתאם להנחיות המפורטות:</p> <p>א. קווי ביוב גרביטציוניים יבוצעו מצינורות פ.א. PE-100 מחוברים בריתוך פנים, דרג צינורות SDR21.</p> <p>ב. שוחות ביוב יהיו שוחות מונוליטיות (יצוקות כיחידה אחת מתחתית התקרה), תאי הביקורת המונוליטיים או ש"ע יעברו בדיקת אטימות מים במפעל.</p> <p>ג. חיבורי צנרת לתאי הביקורת יבוצעו עם אטם איטוביב בלבד.</p> <p>ד. קווי סניקה לביוב יבוצעו מצינורות פ.א. PE-100 מחוברים בריתוך פנים, דרג צינורות ואביזרים SDR17.</p> <p>ה. חיבור קווי גרביטציוניים מפ.א. לשוחות ביוב יבוצע באמצעות מחבר קצה יצוק לתוך הפתח</p>




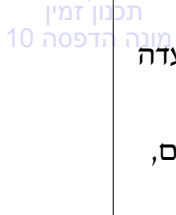
<b>6.10</b>	<b>ביוב</b>
<p>באופן שיבטיח אטימה מלאה.                  ו. תכנון צנרת ביוב מפורטת באזור רדיוסי מגן יוגשו לפני ביצוע בנפרד לאישור מ. הבריאות.                  ז. ביצוע תשתיות ביוב בהתאם להנחיות המפורטות יבטיח תשתית מערכת ביוב אמינה ואטומה לחלוטין בתחום אזור בעל רגישות גבוהה.</p>	

<b>6.11</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:                  א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.                  ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.                  2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור                  א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.                  ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.                  ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.                  ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפעול בהתאם להוראות האגרונום בנספח.                  ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.                  3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה לשימור בהתאם להנחיית פקיד היערות והתקנות המאושרות.</p>	

<b>6.12</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	

<b>6.13</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>סילוק פסולת עפר בניה:                  1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין, התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:                  א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.                  ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה ( בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	



	<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>ג.בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ד.בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2.חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>א.היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב.בהעדר איזון- יועברו עודפי החציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסול יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשדך להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
	<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p> <p>בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%).</p> <p>בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית).</p> <p>הנחיות אלו אינן חלות על מבנים קיימים החורגים מהגבהים המותרים, בעת אישור התוכנית, כל תוספת עתידית למבנים אלה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.</p>	
	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>1. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>2. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בניוי על תא שטח שלם, או על פי שיקול דעת הועדה המקומית, כמסומן בתשריט, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון שרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>3. בתכניות לשטח לפיתוח חדש :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע תשתיות</p> <p>ד. ביוב : בתכניות לפיתוח חדש : אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתעריך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית.</p> <p>במקרים של תכנית לשטח בנוי : חיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון קצה. תנאי להיתר בניה חיבור המבנה למערכת הביוב הקיימת של הישוב בהתאם לנספח הביוב של התכנית.</p> <p>ה. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>4. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>5. לא ינתנו היתרי בניה בתחום רדיוס מגבלות הבניה מהלולים, בטרם פינוי בפועל של הלולים. במתחם האולפנא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית תקפה ללא התייחסות למגבלות בניה מהלולים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בשטחים למגורים, מבנים לגידול בע"ח, ספורט ונופש יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה בתחום מגרשים למבני ציבור או שצ"פ יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה הסדרת הניקוז בהתאם לנספח ניקוז.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה - פינוי המבני הלולים. ניתן יהיה להשתמש בלולים עד אשר השטח יפותח.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה - מובל סגור מתחת לדרך מס' 7 ותא שטח 521, ומתחת לדרך מס' 11 - על פי תכנית הניקוז.</p> <p>12. תנאי לאישור התכנית בתחום אזור א - הגשת נספח הבוחן את השפעות השימושים או הפעילות המבוקשת בתכנית על מי התהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.17
<p>גדר - חובה להקים גדר בחזית המגרש כולל הסדרת מקו לפח אשפה / מחזור עפ"י הנחיות המועצה.</p> <p>חומרים : אבן לקט, כורכרית, קיר תומך, קיר ניקיון ומסלעה או עפ"י פרטים בתכנית בינוי והנחיות של הישוב, הקמת גדר בטיחות עפ"י החוק. תאסר הקמת גדר רשת.</p> <p>גדר בין שכנים - על פי תכנית מאושרת ותכנית בינוי כולל חומרי גמר גובה גדר מכסימלית 1.8 מ' תימדד מהמפלס הנמוך.</p> <p>המגרש הגבוה יבצע קיר תומך. תאסר הקמת גדר פחים, יריעות ועוד.</p> <p>גדר משותפת בתחום שני המגרשים בהסכמת שכנים.</p> <p>גדר גובלת עם שצ"פ או עם מבנה ציבור - חובה להקים גדר ו/ או קיר תומך עפ"י הצורך בין המגרש לשטח הציבורי עפ"י הנחיות בתכנית בינוי או חומרי גמר עמידים. אם עבודות הפיתוח</p>	

<b>6.17</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	יוצרים מפגע בטיחותי בין המגרש לשטח הציבורי, בעל המגרש יקים גדר בטיחות בין המגרש לשטח הציבורי.

<b>6.18</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פינוי הלולים	תנאי למימוש התכנית פינוי הלולים (תאי שטח 88 עד 92 וכן 74 עד 77).

### 7.2 מימוש התכנית

--

