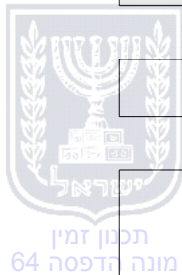


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0223370

עח/27/139 - כפר חיים - תכנית מפורטת



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/11/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

17/09/2018

תאריך 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

תכנית זו באה לאפשר הסדרת שימושי קרקע בתחום משבצת הקרקע של המושב אשר נקבעו לפני למעלה מ-80 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

ככלל, לכפר חיים לא הוכנה עד כה תכנית מפורטת כוללת, והתנהלותו הסטוטורית מתבססת על משמ/84 משנת 1987 (תכנית לצורכי רישום מקרקעי הישוב) ועל תכנית המתאר לשטחי המועצה האזורית עמק חפר - עח/200 על תיקוניה. זאת בנוסף ל-16 תכניות מפורטות נקודתיות שהוכנו במהלך השנים למגרשים בודדים.

התכנית מאפשרת הרחבת המגורים בישוב ל-300 יח"ד, בהתאמה למכסה המותרת בתמא/1/35/ב, עפ"י ההתפלגות הבאה:

- חלקת מגורים בנחלה (מורכבת מתא שטח אחד): ב-48 חלקות מגורים - 4 יח"ד בכל אחת, ובשלוש חלקות מגורים - 3 יח"ד. סה"כ 201 יח"ד רגילות ועוד 51 יח"ד קטנות.
- חלקת מגורים בנחלה (מורכבת משני תאי שטח): ב-18 חלקות מגורים - 4 יח"ד בכל אחת, ובחלקת מגורים אחת - 5 יח"ד. סה"כ 77 יח"ד רגילות ועוד 19 יח"ד קטנות.
- משק עזר: בכל אחד מ-14 משקים - יח"ד אחת בכל משק. סה"כ 14 יח"ד.
- מגרש מגורים חד-משפחתי: ב-6 מגרשים - 1 יח"ד בכל מגרש. סה"כ 6 יח"ד.
- מגרש מגורים דו-משפחתי: במגרש אחד - 2 יח"ד. סה"כ 2 יח"ד.

התכנית כוללת מנגנון המאפשר מימוש הרחבת המגורים בנחלות לפי קצב הביקושים לאורך זמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על שינוי יעוד, קביעת הוראות וזכויות בנייה לפיצול יח"ד מנחלה, כשהמימוש מותנה בהכנת תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית, ובמקרה של צורך בפיצול מגרש מנחלה, גם באמצעות תשריט חלוקה.

התכנית כוללת התייחסות לתשתיות הקיימות ביישוב ומציעה שיפורים ועדכוניים כמפורט בנספחיה הנלווים: נספח מים, ביוב, ניקוז ונספח תנועה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

התכנית כוללת שינוי יעוד מקרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח הצמוד למכללת רופין, שייעודו בתמ"מ/21/3 הינו מוסדות ציבור. השינוי הוא ברמה מתארית בלבד ומחייב הכנת תכנית מפורטת נפרדת כתנאי להוצאת היתרים.

התכנית נעשתה בשיתוף הציבור ברמה פרטנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עח/27/139 - כפר חיים - תכנית מפורטת

מספר התכנית 409-0223370

1.2 שטח התכנית 2,613.225 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	עמק חפר
קואורדינאטה X	190810
קואורדינאטה Y	695645

### 1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, בתחום שיפוט המועצה האזורית עמק חפר, בארבעה מתחמי קרקע נפרדים, הכוללים ביחד את כל שטח המשבצת של הישוב.

המתחם הראשון - השטח הבנוי של הישוב ושוליו החקלאיים, מצוי ממערב לדרך מס' 4, מערבית ודרומית לקיבוצים מעברות ומשמר השרון וצפונית למושב הדר עם. המתחם השני והשלישי - שטחי עיבוד חקלאי - מצויים בשטח הפתוח מדרום למכללת רופין, ממזרח ובצמוד לדרך מס' 4. המתחם הרביעי, גם הוא שטח חקלאי, מצוי בשטח פתוח ממזרח למושב בית הלוי בצמוד לדרך 5711.

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

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: כפר חיים

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כפר חיים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

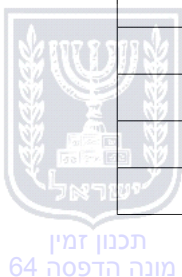
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8139	מוסדר	חלק	26-29	
8313	מוסדר	חלק	1, 8, 11, 14, 18	9
8418	מוסדר	חלק	2	
8482	מוסדר	חלק		2, 7
8310	מוסדר	כל הגוש	1-65	
8311	מוסדר	כל הגוש	1-16, 20-52, 58-60	
8312	מוסדר	כל הגוש	1-142	
8314	מוסדר	כל הגוש	1-53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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



לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
02/10/2017	214	7597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 43. הוראות תכנית תתל/ 43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 43
13/02/1992	2083	3974		החלפה	עח/ 139 / 1
06/01/1999	1551	4719		החלפה	עח/ 139 / 10
08/12/1998	1092	4708		החלפה	עח/ 139 / 11
14/11/2004	439	5343		החלפה	עח/ 139 / 12 / א
09/03/2000	2891	4862		החלפה	עח/ 139 / 14
15/03/2005	2022	5379		החלפה	עח/ 139 / 17
31/01/1991	1208	3841		החלפה	עח/ 139 / 2
01/12/1999	1530	4828		החלפה	עח/ 139 / 3
08/12/1998	1092	4708		החלפה	עח/ 139 / 8
19/07/1979	1905	2553		החלפה	עח/ 200
16/02/1967		1339		החלפה	עח/ 84
21/12/1967		1419		החלפה	עח/ 89
04/10/1968		1477		החלפה	עח/ 94
02/04/2012	3311	6399		החלפה	עח/ מק/ 139 / 23
06/01/1999	1552	4719		החלפה	משמ/ 8 / 2
11/05/1987	1608	3449		החלפה	משמ/ 8 / עח
09/09/1993	4204	4142		החלפה	עח/ 139 / 5
09/09/1993	4204	4142		החלפה	עח/ 139 / 6

הערה לטבלה:

- תכניות מופקדות:  
 1. עח/24/139-1 - 409-0314856  
 2. עח/26/139-2 - 409-0111518

**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				אילן פליקס איזון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	5		אילן פליקס איזון		תשריט מצב מוצע - הגדלה 5	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			אילן פליקס איזון		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		28	13/06/2018	מירב רוזן	13/06/2018	נספח עצים בוגרים- טקסט	לא
תנועה	רקע		10	09/09/2016	רחל ברקן	08/08/2017	ניתוח מערכת התחבורה לתכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	13/06/2018	מירב רוזן	17/06/2018	נספח עצים בוגרים- תשריט	לא
תשריט התכנית	רקע	1: 7500	1	15/07/2018	אילן פליקס איזון	16/07/2018	מצב מוצע בקני"מ 1: 7,500	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 20000	1	07/08/2017	אילן פליקס איזון	07/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	14/06/2018	אילן פליקס איזון	14/06/2018	מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	13/06/2018	אילן פליקס איזון	13/06/2018	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה		47	05/01/2017	נועה בלטר	08/08/2017	נספח נוף- טקסט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	08/04/2018	נועה בלטר	08/04/2018	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	רקע		31	31/10/2016	עמית טל	08/08/2017	נספח סביבתי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	13/06/2018	רחל ברקן	14/06/2018	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 50000	1	31/10/2016	רחל ברקן	17/11/2016	תנועה אזורי	לא
ניקוז	רקע		14	22/03/2018	יחזקאל צ'צ'יק	25/03/2018	נספח ניקוז טקסט	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	13/06/2018	יחזקאל צ'צ'יק	13/06/2018	נספח ניקוז	לא
מים	מנחה		9	13/06/2018	ארנון קפלן	13/06/2018	נספח מים-ביוב טקסט	לא
מים	מנחה	1: 1500	1	13/06/2018	ארנון קפלן	13/06/2018	נספח מים וביוב- גליון 1	לא
מים	מנחה	1: 4000	1	13/06/2018	ארנון קפלן	13/06/2018	נספח מים וביוב- גליון 2	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	31/10/2016	אילן פליקס איזון	10/08/2017	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
שימור	רקע		95	13/06/2018	אילן פליקס איזון	13/06/2018	נספח שימור	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



**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 חיים - אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר חיים	(1)		09-8624046	09-8620050	moshavkh@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דאר כפר חיים 42945.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר חיים - אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר חיים	(1)		09-8624046	09-8620050	moshavkh@zahav.net.il

(1) כתובת: דאר כפר חיים 42945.

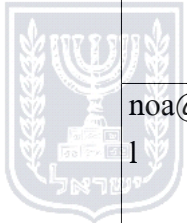
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נועה בלטר	7282818	א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	noa@ige.co.i
מהנדסת	מהנדס	רחל ברקן	6757373	י.מ.א.א. הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	054-4466696		chechik@012 .net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	נחמיה גנות	723	גנות נדל"ן בע"מ	בורגתה	הארז	65	09-8946910	09-8946914	office@ganot .co.il
מהנדס	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג מיפוי ממוחשב בע"מ	אזור	המצודה	5	03-5599405	03-5599407	sarig_ys@net vision.net.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(1)	1	03-5353077		office@amph ibio.co.il
	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ- תכנון פרוגרמטי במרחב	כפר סבא	(2)	10	09-7668379		z.mintz@gm ail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יחזקאל צ'צ'יק	18948	צ'צ'יק מהנדסים בע"מ	רמת גן	שד ירושלים	61	03-6749982		chechik@012 .net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.ג. קפלן מהנדסים ויועצים	להבות חביבה	(3)		04-6268000	04-6268001	office@anka plan.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	סוקר עצים	מירב רוזן	108556	מירב רוזן- אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני	33	04-9580113		merav@mera vrozen.co.il

(1) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1, סמינר אפעל.

(2) כתובת: הרקפת 10.

(3) כתובת: להבות חביבה 38835.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
1. נחלה חקלאית	יחידת קרקע במושב, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק.
2. חלקת מגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, המיועדים למגורים (יחידת דיור אחת לפחות + יח"ד קטנה), וכן לפעילות חקלאית ע"פ תכנית זו.
3. מגרש מגורים	חלקת המגורים בנחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והיא מורכבת ממגרש אחד, או משני מגרשים נפרדים שמספרם זהה עם תוספת סימן A או-B לכל אחד מהם, המהווים ביחד יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
4. יח"ד קטנה	מגרש מגורים שיגרע ממגרש ביעוד "מגורים בישוב כפרי", ושיפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה.
5. תשריט חלוקה	יח"ד בשטח עד 55 מ"ר שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמא/35 על תיקוניה, והיא צמודה ליח"ד שאיננה ניתנת לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.
6. אתר/מבנה לשימור	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקונו.
7. תיעוד	"אתר" כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה וכמסומן בתשריט. מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים, ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
8. הנחיות מיוחדות בתחום חלקת מגורים	הנחיות ביעוד קרקע למגורים, לשם פיצול מגרש ביעוד מגורים מיעוד מגורים ביישוב כפרי (מגורים בנחלה). מיקומו המדויק של מגרש המגורים הכולל גישה, יקבע בתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית, ואישור תשריט חלוקה, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. הזכויות קווי הבניין וגודל המגרש יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

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

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

קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח והכוונת שימושי הקרקע בכל שטחי מושב כפר חיים, בראייה כוללת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית, לייעודים הבאים: מגורים בישוב כפרי, משק עזר, מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח פרטי פתוח, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלה/מאגר מים, בית קברות, דרך מאושרת, דרך מוצעת.

2. קביעת הוראות וזכויות בניה להקמת 300 יח"ד, ע"פ הקבוע בהוראות תמ"א 1/35 ב.

3. הגדרת שימושים וזכויות בנייה בנחלות, במשקי עזר ובמגרשי מגורים.

4. קביעת זכויות והוראות בשטחים ביעוד חקלאי.

5. הסדרה וביצוע שינויים במערך הדרכים הקיים, כולל התוויית דרכים חדשות.

6. קביעת הוראות לעניין תשתיות בישוב.

7. קביעת אתרים לשימור ומכלולים לשימור נופי והוראות לשימורם.

8. תוספת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, בהתאמה לתמ"מ/21/3, ברמה מתארית.

9. קביעת הוראות לחלוקה ואיחוד של קרקעות הנגזרת מתכנית זו, בהתאמה לסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' בחוק התכנון והבנייה.

10. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה לפי תכנית זו.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	801
דרך מאושרת	701, 710, 712, 714, 720, 725, 741, 76
דרך מוצעת	721 - 723, 726 - 735
מבנים ומוסדות ציבור	94, 104 - 106, 401
מגורים א'	57, 121, 450, 451, 6200 - 6202
מגורים בישוב כפרי	1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7A, 8A, 8B, 9 - 11, 12A, 12B, 13A, 13B, 14 - 16, 17A, 17B, 18 - 21, 22A, 22B, 23, 24, 25A, 26, 27A, 27B, 28 - 35, 36A, 36B, 37 - 46, 47A, 47B, 48 - 50, 51A, 51B, 52 - 55, 56A, 56B, 58A, 58B, 59, 60, 61A, 61B, 62, 63, 64A, 64B, 65, 66, 67A, 67B, 68A, 69A, 69B, 70A, 70B, 115
משק עזר	80 - 91, 93, 97
מתקנים הנדסיים	111
נחל/ תעלה/מאגר מים	908
קרקע חקלאית	7C, 25C, 67C, 68C, 70C, 95, 98, 99, 107, 110, 560, 724, 810, 812 - 814, 853, 855, 858, 859, 899 - 904, 911, 921 - 923, 925 - 928
שטח ציבורי פתוח	92, 101 - 103, 108, 112 - 114, 120, 143, 501, 500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	801
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	720
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	926
בלוק מבנה לשימור	בית קברות	801
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	106
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	113, 114
גבול מגבלות בניה	בית קברות	801
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	702, 705, 719
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	733
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	7A, 8A, 8B
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	111
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	900, 911, 926

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	108
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	706 - 704
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	728
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	112
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	701, 702, 704, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 715
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	722, 723, 733
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	94
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	57, 121, 451, 6201, 6202
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7A, 8A, 8B, 9 - 11, 12A, 12B, 13A, 13B, 14 - 16, 17A, 17B, 18 - 21, 22A, 22B, 23, 24, 25A, 26, 27A, 27B, 28 - 35, 36A, 36B, 37 - 46, 47A, 47B, 48 - 50, 51A, 51B, 52 - 55, 56A, 56B, 58A, 58B, 59, 60, 61A, 61B, 62, 63, 64A, 64B, 65, 66, 67A, 67B, 68A, 69A, 69B, 70A, 70B, 115
הנחיות מיוחדות	משק עזר	80, 81, 83 - 85, 89, 91, 97
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	111
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	7C, 7D, 25C, 70C, 107, 110, 560, 813, 853, 855, 858, 859, 903, 922, 923, 925
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	92, 103, 114, 500, 501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	722
מבנה להריסה	מגורים א'	6202
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	63
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	7C, 904
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	108
שימור נופי	דרך מאושרת	704, 715
שימור נופי	דרך מוצעת	729
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	106
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	113

### 3.2 טבלת שטחים

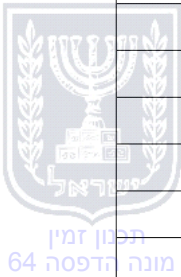
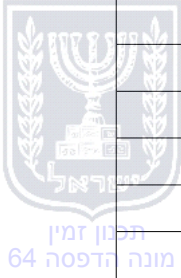
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
85.90	2,244,766	אזור חקלאי
0.45	11,875	אזור מבנים לבעלי מקצוע ומשק עזר
0.05	1,332	אזור מגורים דו-משפחתי
9.06	236,686	אזור נחלה / אזור מגורים / אזור מגורים בנחלה

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
		חקלאית/ אזור מגורים בנחלה מפוצלת
0.01	169	באר
0.33	8,683	בית קברות
2.50	65,389	דרך מאושרת
0.79	20,724	מבני ציבור
0.15	4,010	מגורים/ אזור מגורים במושב
0.21	5,420	פרטי פתוח
0.54	14,171	תעלה/מאגר מים
<b>100</b>	<b>2,613,225</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.33	8,682.78	בית קברות
7.05	184,285.77	דרך מאושרת
0.34	8,882.34	דרך מוצעת
2.05	53,463.41	מבנים ומוסדות ציבור
0.27	6,948.48	מגורים א'
9.13	238,512.71	מגורים בישוב כפרי
0.47	12,156.66	משק עזר
0	93.43	מתקנים הנדסיים
0.54	14,170.79	נחל/ תעלה/מאגר מים
79.49	2,077,297.46	קרקע חקלאית
0.33	8,731.5	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,613,225.31</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

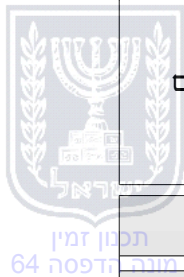
4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.                  ב. שימושים חקלאיים הדרושים במישרין לפי התוספת הראשונה לחוק - בחלקת מגורים בנחלה.                  ג. מבנים למגורים ארעיים לפועלים זמניים בחקלאות.                  ד. בריכות שחיה בתאי שטח 48A ו-63A בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. תידרש הכנת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית במקרים הבאים:                  א. כתנאי וכרקע לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בישוב כפרי (נחלה).                  ב. כתנאי וכרקע לתוספת המבנים החקלאיים המתאפשרים.                  ג. כתנאי וכרקע לאישור תכנית חלוקה של חלקת המגורים בנחלה.                  מתן היתר לתוספת בנייה כמפורט בסעיפים א' ו-ב' לעיל, ו/או אישור תכנית חלוקה כמפורט בסעיף ג' לעיל, ללא אישור תכנית בינוי, יהווה סטייה ניכרת כמשמעה בחוק.                  2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע לרבות המבנים החקלאיים המתאפשרים, הצגת קווי הבינוי כפי שנקבעו בתכנית, זיקת הנאה ככל שתידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, ניקוז וכו'.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. הקמת מבנה תותר במרחק מזערי של 6 מ' או אפס מ' ממבנה אחר.                  2. במגרש מגורים מפוצל יותר קו בניין צדי או אחורי 3 מ' או אפס. קו בניין קדמי - 5 מ' מגבול דרך ו 3 מטר מגבול זיקת מעבר הגובלת בו. קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בניין צדדיים.                  3. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, או בדרך ובזיקת הנאה, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך ובזיקת הנאה - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.                  4. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.                  5. בקו בניין אפס לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הגובל.                  6. בתא שטח 64 A יותר מרחק מינימלי בין שני מבני מגורים קיימים ומאושרים לעת אישור תכנית זו 2 מטר בלבד.</p>
ג	<p><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>מגורים זמניים לעובדי חקלאות זרים:                  המבנים הזמניים יוקמו בנחלה בתנאים הבאים: תותר הקמת שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית, וזאת בתנאים הבאים:                  א. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם להנחיות משרד התמ"ת לגודל נדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.                  ב. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p>



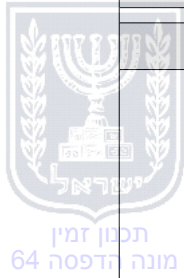
4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ג. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הוועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בענף החקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בכל שטח מגורים שנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", ניתן יהיה לפצל מגרש אחד בהיקף של עד 350 מ"ר כולל גישה, ביעוד מגורים מיעוד מגורים ביישוב כפרי. מיקומו המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים שנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>5. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה למגרש מגורים מפוצל מחלקת מגורים שנחלה, תהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש המפוצל יהיה בגבולות שסומנו בתכנית בינוי כהגדרתה בתכנית זו של חלקת המגורים שנחלה ממנה נגרע.</p> <p>ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים שנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, ליח"ד אחת.</p> <p>ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה 350 מ"ר כולל גישה. רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדיון, ניתן יהיה להגדיל את המגרש עד 500 מ"ר.</p> <p>ד. תשריט החלוקה יכלול סימון זיקת הנאה לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מדרך.</p> <p>ה. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים שנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>בתשריט חלוקה בתחום חלקת המגורים שנחלה - תסומן "זיקת הנאה" ברוחב 3 מטר לפחות, אשר תירשם לטובת מגרש או מגרשים שאין אליהם גישה ישירה מדרך והזיקה תידרש להם. שטח זיקת הנאה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.</p>
ה	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתאי שטח מס' 7A,8A,8B,108 בתחום רדיוס מגן מקידוח החדרה מק/עח/7/א' שבתא שטח מס' 111 עד מרחק של 30 מטר מהקידוח, לא תותר כל בנייה חדשה, לרבות מבני מגורים ומתקנים חקלאיים.</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
ו	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בריכת שחיה (בתאי שטח 48A ו-63A בלבד):</p> <p>א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ב. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ג. שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ד. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>ה. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>
<b>4.2</b>	<b>משק עזר</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.</p> <p>2. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.</p>
<b>4.3</b>	<b>מגורים א'</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. בריכת שחיה בתא שטח 6202 בלבד.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.</p>
ב	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>בתא שטח מס' 57 תותר הקמת שתי יח"ד במבנה אחד בשטח כולל של 350 מ"ר. גובה מבנה עד 9.5 מ'.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בריכת שחיה (בתא שטח 6202 בלבד):</p> <p>א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ב. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ג. שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ד. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>ה. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>



	<b>4.3</b>	<b>מגורים א'</b>
	<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות.</p> <p>ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה.</p> <p>ג. מבנים לצרכי דת.</p> <p>ד. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה.</p> <p>ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.</p> <p>ו. מתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ז. דרכים, חניות ושבילים.</p> <p>ח. למרות האמור לעיל, בתא שטח 401 יותרו השימושים הבאים בלבד:</p> <p>1. בניינים למוסדות ציבור, לחינוך, לדת, לתרבות, משרדי רשות מקומית, מעבדות ומכוני מחקר, תחנות הסגר, תחנות ניסיוניות.</p> <p>2. מוסדות להשכלה גבוהה.</p> <p>3. שטחי נופש או ספורט, גנים, דרכים, שטחי חניה, תחנות אוטובוסים, מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. לא יותר שימוש לאולם ו/או גן אירועים כמשמעו בתמ"מ/12/21/3.</p> <p>ט. חניה ציבורית שלא תעלה על 5% מגודל תא השטח.</p> <p>י. מסחר כשימוש נילוה.</p>		
	<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א. המסחר לא יעלה על 10% מזכויות הבניה של היעוד. שימושים למסחר יותרו במימוש היעוד הציבורי.</p>	א	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בתא שטח 401 - תנאי להיתר בניה יהיה צורך בהכנת תכנית מפורטת אשר תציג דרכי גישה ואת השימושים וזכויות הבניה לרבות השתלבותם במערך הכולל של מוסדות המועצה האזורית בהתייחס למכלול השימושים הכלולים ביעוד קרקע "מוסד" המסומן בתמ"מ/21/3.</p>	ב	
	<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. מבנים חקלאיים לגידול צמחי (חממה, כיסוי רשת, מנהרה) במגרש מינימלי של 3 דונם ביעוד חקלאי.</p> <p>ב. לא תתאפשר בניית בתי אריזה.</p> <p>ג. הזכויות ליתר השימושים במבנים החקלאיים יבחנו במסגרת תכנית כוללנית למועצה האזורית עמק חפר.</p>		
	<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בחלק מתא שטח 922 בו סומנו הנחיות מיוחדות תישמר החורשה הקיימת המהווה ציון דרך בנוף החקלאי.</p> <p>ב. בחלק מתא שטח 925 בו סומנו הנחיות מיוחדות תישמר שלולית החורף.</p> <p>ג. בתאי שטח 900 ו-911 יעודי הקרקע והשימושים המותרים יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או יקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובכפוף להיוועצות עם נציג משרד התחבורה ואישור</p>	א	



<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	<p>הועדה המחוזית שלא ייפגע כל השימוש בדרך וצרכיה, לרבות ביטחון הנוסעים בדרך, נוחיות הקמתה, תפעולה ואחזקתה. אישור כאמור לא יידרש לשטחי חניה, אחסנה, או מבנים חקלאיים קלים ככל שהקמתם מותרת עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>ד. הוראות בזמן בניה בתאי שטח 900 ו-911 : יזם התכנית רשאי לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע הנוגעים לעבודות אלה :</p> <p>1. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי ו/או השבת שטחים לחקלאות של השטח או לצורך מעברים עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>2. הסדרת ניקוז</p> <p>3. התווית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך.</p>
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
	בתחום פרוזדור החשמל בתא שטח מס' 909 יותרו שימושים כהגדרתם בתמ"א/10.



<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינות, חורשות, סככות צל ומתקני משחק.</p> <p>ב. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות.</p> <p>ד. דרכים ושבילים.</p> <p>ה. בתאי שטח מס' 102, 103, 120, 500 ו-501 יותרו דרכים, שבילים ומעבר תשתיות בלבד.</p> <p>ו. מבנים לשימור, בתאי שטח 113 ו-114.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. כל בנייה תיעשה על פי תכנית פיתוח, כחלק מהיתר הבניה, בכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית</p> <p>ב. בתא שטח 113 גן זוסיא לא יותר גידור.</p> <p>ג. לנושא השימור - הנחיות מפורטות ותנאים להיתרי בניה ראה סעיף 6.5 בנושא שימור.</p>



<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	תותר התקנת מתקנים לבקרת תנועה, באישור הועדה המקומית.



<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בטחון ובטיחות</b> תותר התקנת מתקנים לבקרת תנועה, באישור הועדה המקומית.
<b>4.9</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מתקן מים
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. היתר בנייה יינתן בכפוף לאבטחת גידור בטיחותי המשתלב מבחינה חזותית ונופית עם הסביבה, באישור הועדה המקומית. ב. יש לוודא כי נשמרת דרך למתקן קידוח מק 7א.
<b>4.10</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. עבודות ניקוז ותיעול, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ב. טיפול נופי, טיפוח, שיקום ושימור המצב הטבעי של הנחל והשטח הפתוח לאורכו, כולל גינון ונטיעות, נטיעת צמחיית נחלים לאורך הגדות, פעילות לייצוב מדרונות והסדרת גלישות קרקע, עבודות הרחבה והעמקה של הערוץ, מסלעות וכדומה.</p> <p>ג. שבילי מטיילים, שבילי אופניים, ספסלים ופינות ישיבה, דרכי שירות, גשרים, סככות צל, מצללות, מתקני משחקים, רחבות מרוצפות, מתקנים למי שתיה, גינון ונטיעות - לרווחת הציבור.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. שילוט הכוונה והסבר.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>הפיתוח יעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז.</li> <li>יותר פיתוח שטח בגדות הנחל לצרכי הסדרת ניקוז, שימור קרקע, פיתוח לפנאי ונופש ומשיקולים נופיים.</li> <li>ייצוב הגדות יעשה ככל הניתן באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון.</li> <li>עבודות תחזוקה לאורך הנחל ישמרו ככל הניתן על הצומח הטבעי בנחל ובגדותיו.</li> <li>במקרה הצורך, יותרו נטיעות של מינים מקומיים ו/או מיני תרבות המתאימים לאזור וחסכוניים במים.</li> <li>ניתן יהיה להסיר או לטפל בצמחייה פולשנית.</li> <li>יובטח ניקוז שוטף, ייצוב ועיצוב הגדות, ואמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים.</li> <li>כל העבודות בשטח יעוד הקרקע יתואמו עם רשות הניקוז.</li> </ol>



<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>	<b>4.10</b>
<p>9. יתאפשר מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך תוואי הנחל, לפחות בגדה אחת.</p> <p>10. תותר הקמת מתקנים הנדסיים חדשים החיוניים, בכפוף להכנת נספח נופי-סביבתי לתכנית המתקן.</p>	
<b>בית קברות</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
<p>א. קבורה</p> <p>ב. פולחן דתי</p> <p>ג. מבני שירותים</p> <p>ד. דרכים, שבילים וחניות</p> <p>ה. סככות צל</p> <p>ו. גינון ונוי</p> <p>ז. מרכיבי ביטחון</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי בהתאם להוראות תמ"א 19, ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. שטחים תפעוליים, רחבות ושבילים: בית העלמין יכלול רחבת התכנסות מרכזית אשר תשתלב ברחבה הקיימת, וכן שבילים המאפשרים גישה נוחה לכל קבר. בין כל שתי שורות קברים יפותח שביל גישה.</p> <p>3. אזור הקברים הנוכחי יישמר ויטופח. תכנון הקברים החדשים יאפשר מיצוי מקסימלי של פוטנציאל השטח למקומות קבורה, בדגש על פיתוח שבילים אזורי גינון ומקומות מנוחה, לפי צפיפות ממוצעת לקבורת שדה של 235 קברים נטו לדונם.</p> <p>4. כיוון תנוחת הקברים החדשים יישמר ככל האפשר עפ"י דוגמת הקיים, כלומר, הפנייה לכיוון צפון-מערב.</p>	
<b>אדריכלות</b>	<b>ב</b>
<p>1. המבנים שיוקמו באתר יהיו מצומצמים בהיקפם וצנועים במראם.</p> <p>2. תותר הרחבת סככה קיימת לקיום טקסי התייחדות, הקמת סככות צל לנוחות המבקרים, מבנה שירותים ומחסן תפעולי.</p>	

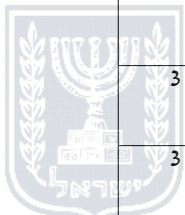


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	תאי שטח	יעוד	
	מספר קומות		מספר קומות						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	1	2 (5)	9	5 (4)	45		1223 (3)	200	248 (1)	775 (1)	350	1A, 1B, 4A, 4B, 8A, 8B, 12A, 12B, 13A, 13B, 17A, 17B	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2 (5)	9	6 (4)	45		1515 (7)	250	310 (6)	955 (6)	350	2A, 2B	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2 (5)	9	5 (4)	45		1223 (8)	200	248 (1)	775 (1)	350	7A, 25A, 68A	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2 (5)	9	5 (4)	45		1223 (3)	200	248 (1)	775 (1)	350	22A, 22B, 27A, 27B, 36A, 36B, 51A, 51B, 56A, 56B, 58A, 58B	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2 (5)	9	5 (10)	45		1223 (9)	200	248 (1)	775 (1)	350	47A, 47B	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2 (5)	9	5 (4)	45		1223 (12)	200	248 (1)	775 (1)	350	61A, 61B, 67A, 67B, 69A, 69B, 70A, 70B, 65, 66, 115	מגורים בישוב כפרי	
3	3 (13)	3 (13)	1	2 (5)	9	5 (4)	45		1223 (9)	200	248 (1)	775 (1)	350	64A, 64B	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2 (5)	9	5 (4)	45		1223 (14)	200	248 (1)	775 (1)	350	- 9, 6, 3 - 14, 11 - 18, 16 - 24, 23, 21 - 28, 26 - 37, 35 - 42, 40 - 49, 46, 44	מגורים בישוב כפרי	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	1	2 (5)	9	4 (4)	45		931 (16)	(2)	150	(15) 186	(15) 595	350	- 52,50 60,59,55 63,48,5	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	1	2 (5)	9	4 (4)	45		1223 (9)	(2)	200	(1) 248	(1) 775	350	41	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	1	2 (5)	9	4 (4)	45		1223 (9)	(2)	200	(1) 248	(1) 775	350	45	מגורים בישוב כפרי
3	3 (18)	3 (18)	1	2 (5)	9	4 (4)	45		1223 (9)	(2)	200	(1) 248	(1) 775	350	62	מגורים בישוב כפרי
5	3	3		2	9	1	45		285	(2)	(2)	65	220	500	,450,121 6200,451 6202 -	מגורים אי
5	3	3		3	9.5	2	45		270	(2)	(2)	50	220	500	57	מגורים אי
4	3	3	1	3	11		50	110	15808	(2)	(2)	1437	14371	400	- 104,94 106	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	1	3	14		50	150	58636	15636		3909	39091	1000	401	מבנים ומוסדות ציבור
7	4	4	1	2 (5)	7.5 (21)	1	45		285 (20)			(20) 65	220		88,86 - 80 ,93,91 - 97	משק עזר
7	3.65	4	1	2 (5)	7.5 (21)	1	45		285 (20)			(20) 65	220		87	משק עזר
4	4	4			(23)		75						(22)		7C, 25C, 67C, 68C, 70C, 95, 98, 99, 107, 110, 560, 724, 810, 812 - 814, 853, 855, 858, 859	קרקע חקלאית
4	4	4			(23)		75						(22)		,904 - 899 - 921,911 - 925,923 928	קרקע חקלאית



תכנון זמין מונה הדפסה 64



תכנון זמין מונה הדפסה 64



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
3	3	3	1	1	5		100				100	100	111	מתקנים הנדסיים
3	3	3		1	4		3%			3%			- 101,92 ,108,103 ,114 - 112 ,143,120 501,500	שטח ציבורי פתוח
5	5	5		1	4		180			30	150	500	801	בית קברות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	1A, 1B, 4A, 4B, 8A, 8B, 12A, 12B, 13A, 13B, 17A, 17B	מגורים בישוב כפרי
5	2A, 2B	מגורים בישוב כפרי
5	7A, 25A, 68A	מגורים בישוב כפרי
5	22A, 22B, 27A, 27B, 36A, 36B, 51A, 51B, 56A, 56B, 58A, 58B	מגורים בישוב כפרי
(11) 5	47A, 47B	מגורים בישוב כפרי
5	61A, 61B, 67A, 67B, 69A, 69B, 70A, 70B, 65, 66, 115	מגורים בישוב כפרי
5	64A, 64B	מגורים בישוב כפרי
5	,44 - 42 ,40 - 37 ,35 - 28 ,26 ,24 ,23 ,21 - 18 ,16 - 14 ,11 - 9 ,6 ,3 60 ,59 ,55 - 52 ,50 ,49 ,46	מגורים בישוב כפרי
5	63 ,48 ,5	מגורים בישוב כפרי
(17) 4	41	מגורים בישוב כפרי
4.15	45	מגורים בישוב כפרי
5	62	מגורים בישוב כפרי
5	6202 - 6200 ,451 ,450 ,121	מגורים א'
(19) 3.77	57	מגורים א'
5	106 - 104 ,94	מבנים ומוסדות ציבור
5	401	מבנים ומוסדות ציבור
5	97 ,93 ,91 - 88 ,86 - 80	משק עזר
5	87	משק עזר
4	7C, 25C, 67C, 68C, 70C, 95, 98, 99, 107, 110, 560, 724, 810, 812 - 814, 853, 855, 858, 859	קרקע חקלאית
4	928 - 925 ,923 - 921 ,911 ,904 - 899	קרקע חקלאית
3	111	מתקנים הנדסיים
3	501 ,500 ,143 ,120 ,114 - 112 ,108 ,103 - 101 ,92	שטח ציבורי פתוח
5	801	בית קברות

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:

- במגרש מגורים ביעוד כפרי עם הנחיות מיוחדות ניתן לגזור מגרש ביעוד מגורים שההוראות המפורטות לגביו מופיעות בסעיף 4.1.2 ד'.
- ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי - תאי שטח עם מספר זהה בצרף האות A או B, מהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבניה
- ביעודים: מבנים ומוסדות ציבור, מגורים בישוב כפרי ומשק עזר, תותר העברת זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת על חשבון זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת
- שטח מבנה מגורים קיים בהיתר, העולה על המותר עפ"י סעיף 1 להלן, יותר לפי שטח הבניה המאושר בהיתר עבור אותה יחידת דיור, ללא פגיעה בזכויות המותרות בכל אחת מיתר יחידות הדיור עפ"י הקבוע בתכנית זו, כמפורט בהערה מס' 1 בטבלת הזכויות שלהלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (2) על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.
- (3) סה"כ מדובר על 6 יחידות תכנוניות בכל אחת מהן מותר כדלקמן : זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (4) מתוך כך, 1 יח"ד קטנה הצמודה ליח"ד שאינה ניתנת לפיצול מהמגרש.
- (5) ועוד עליית גג.
- (6) זכויות הבנייה מורכבות מ-5 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (7) סה"כ מדובר על 1 יחידה תכנונית בה מותר כדלקמן : זכויות הבנייה מורכבות מ-5 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (8) סה"כ מדובר על 3 יחידות תכנוניות בכל אחת מהן מותר כדלקמן : זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (9) סה"כ מדובר על 1 יחידה תכנונית בה מותר כדלקמן : זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (10) מתוך כך, 1 יח"ד קטנה הצמודה ליח"ד שאינה ניתנת לפיצול מהמגרש.
- (11) בתא שטח 47B יותר קו בנין קדמי 4.2 מ'.
- (12) סה"כ מדובר על 7 יחידות תכנוניות בכל אחת מהן מותר כדלקמן : זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (13) קווי בנין למבנים קיימים לעת אישור תכנית זו יהיו 3 מ' או ע"פ הקיים בשטח.
- (14) סה"כ מדובר על 39 יחידות תכנוניות בכל אחת מהן מותר כדלקמן : זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (15) זכויות הבנייה מורכבות מ-3 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (16) סה"כ מדובר על 3 יחידות תכנוניות בכל אחת מהן מותר כדלקמן : זכויות הבנייה מורכבות מ-3 יח"ד (כל יח"ד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים : 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבלטות ומתקנים טכניים. בנוסף, קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי + יח"ד קטנה אחת (55 מ"ר עיקרי ושירות) + מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
- (17) בתא שטח 41 יותר קו בנין קדמי הגובל בדרך 423 - 4 מ'.
- (18) קווי בנין למבנים קיימים לעת אישור תכנית זו יהיו 3 מ' או ע"פ הקיים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

(19) קו בנין קדמי לבית מגורים יהיה 3.77-4.38..

(20) + ממ"ד.

(21) לגג שטוח ו-9 מ' לגג רעפים.

(22) במגרש מינימלי של 3 דונם.

(23) 6.6 מ' לחממה ו-8 מ' לכיסוי רשת ומנהרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>1. ביעוד מגורים בישוב כפרי, מגורים ומשק עזר :                  א. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל-1.2 מטר מפני קרקע סופיים, ול-1.2 מטר מפני ציר דרך, אם גובלת.                  ב. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידים ויציבים.                  ג. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה.                  ד. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.                  ה. לא תותר צנרת חימונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>מרתפים</b>
<p>1. בכל יח"ד ביעוד מגורים בישוב כפרי, מגורים ומשק עזר - תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר כשטח עיקרי שלא יחרוג מקונטור הבניין.                  2. ככל שיוקם מרתף, שטחי השירות כולל ממ"ד, ימוקמו בתחום המרתף, למעט חניה מקורה שתותר מעל מפלס הכניסה.                  3. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.                  4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>1. ביעוד מגורים בישוב כפרי, מגורים ומשק עזר :                  א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.                  ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.                  ג. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין, בצמוד או בנפרד ממבנה אחר, בקומת מרתף, וכן ניתן בקו בנין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה.                  ד. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בנין אפס, יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.                  ה. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.                  2. ביעוד אחר :                  א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.                  ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.</p>	
<b>6.4</b>	<b>שימור</b>
<p>1. בתחום התכנית מסומנים אתרים/מבנים לשימור הבאים :                  א. סמל 001 - מגדל המים.                  ב. סמל 002 - האסם.                  ג. סמל 003 - בית העם.                  ד. סמל 004 - המרפאה הישנה.</p>	

ה. סמל 005 - באר המים הראשונה.

ו. סמל 006 - בית התרבות הישן.

ז. גן זוסיא שחורי מסומן כפולגון נופי לשימור (תא שטח 113)

ח. בריכת מים עות'מנית (תא שטח 801)

2. מגדל המים יוגדר כאתר לשימור ברמת שימור גבוהה ולא תותר בו כל התערבות חיצונית לרבות תוספות בניה, פגיעה בחזית שלו, שינוי חיפוי המקורי או כל אלמנט אשר עשוי לפגוע בצורתו ובפרופורציה שלו.

3. עבור בריכת המים יוכן תיק תיעוד מלא, ובהתאם למימצאיו ייקבע אופן שימורה.

4. יתר המבנים אשר מופיעים בסעיף 6.4.1 הינם אתרים לשימור ברמת שימור לא גבוהה אשר תוספות בנייה ו/או שינויים בצורתם החיצונית והקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו תהיה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.

5. הגבלות גובה וקווי בניין כמפורט בטבלה 5 לא יחולו על מבנים לשימור.

6. על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:

א. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י הגוף המייצע לוועדת השימור.

ב. לא תותר הריסת אתר לשימור. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.

ג. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ד. הוועדה המקומית רשאית, בכפוף להמלצת ועדת השימור המקומית, להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.

ד. ניתן לממש זכויות בנייה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.

ו. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.

ז. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת עצים בוגרים אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.

ח. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד, ולשם כך יקבע מהנדס הוועדה המקומית תנאים בהיתר בנושאים כגון: חומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה וכד'.

ט. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב על גג המבנה.

י. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.



6.4	שימור
	<p>יא. אתר לשימור יתחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>7. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:</p> <p>א. תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>ג. פירוט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ד. הנחיות ביחס לתוספות בנייה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.</p> <p>ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>8. שילוט אתר לשימור:</p> <p>א. הועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד ממונה השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'.</p> <p>9. בקשה לשימוש בעל אופי מסחרי באתר לשימור תיבדק על ידי מהנדס הוועדה המקומית לאור חו"ד איש מקצוע מתחום השימור על בסיס הקריטריונים הבאים:</p> <p>א. השימוש המבוקש תואם לגודל האתר.</p> <p>ב. השימוש המבוקש ישפיע באופן מינימלי על המבנה.</p> <p>ג. השימוש המבוקש לא יפגע באופי האתר וערכי הסביבה, ולא יגרום לשינויים פסיים שאינם תואמים לאתר ולסביבה.</p>



6.5	שימור
	<p>10. הוראות עבור גן זוסיא שחורי (תא שטח 113):</p> <p>א. אופיו של הגן יישמר לרבות שטחו, הקשר הישיר אל סביבתו, אופיו המגוון ומערכת השבילים שבו. לא יותר גידור.</p> <p>ב. שיקום הגן ייעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא אשר יוכן לעת הכנת היתר בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י הגוף המייעץ לוועדת השימור.</p> <p>ג. לא יותר ריצוף של שטחי הגן שאינן מרוצפים כיום. החלפת הריצוף במערכת השבילים הקיימת תהיה בריצוף מסוג התואם למקור.</p> <p>ד. אמצעי שילוט, גידור ותאורה יתוכננו כך שיתאימו לאופיו ההיסטורי של הגן ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>ה. אופי הצמחייה בגן יישמר ונטיעות חדשות יהיו תואמים ככל הניתן באופיים לצמחיה הקיימת. לא תותר עקירת עצים בוגרים אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p> <p>11. תכנית פיתוח לבית העלמין תכלול אמצעים למניעת פגיעה בשרידי הבריכה ההיסטורית הקיימת בשטחו, והמשך שימורה בעתיד.</p>



6.6	איכות הסביבה
	<p>1. פסולת ואשפה:</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר</p>

איכות הסביבה	6.6
<p>הבניה.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.</p> <p>2. זיהום אויר ואיכות אוויר:</p> <p>א. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>ב. שימוש בריסוס קרקעי ייעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.</p> <p>3. חומרים מסוכנים:</p> <p>א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר.</p>	





תשתיות	6.7
<p>1. מים:</p> <p>א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מקדים מול מקורות לעניין מיגון הקווים ו/או העתקתם.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. בכל יעודי 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 יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו 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 אזורי ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p> <p>ח. ניקוז דרכים יכלול תעלות מגוננות משמרות מים.</p> <p>ט. תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע ניקוז מקומי אשר יבוצע עפ"י התווית נספח הניקוז ובאישור הוועדה החקלאית של עמק חפר.</p> <p>י. כל פעילות בקרבה לנחל ראשי נדרשת לאישור רשות הניקוז.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית</p>	





תשתיות	6.7
<p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ו. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני איכלוס המבנה.</p> <p>ז. לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאינם באיכות של ביוב סניטרי.</p> <p>4. חשמל:</p> <p>א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר</li> <li>- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר</li> <li>- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר</li> <li>- בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו</li> <li>- בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר</li> <li>- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר</li> </ul> <p>ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה, ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ג. בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>5. טלפון ותקשורת:</p> <p>א. קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתיים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>6. כבאות:</p> <p>א. הידרנטים בקוטר 3" ימוקמו בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות ותקנות כיבוי אש, כל 100 מ' לפחות, ע"ג קווי המים הראשיים, ברחובות היישוב</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תשריטי חלוקה של מגרשים, יתבצעו כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, פרק ד', חלוקה לאיחוד של קרקעות- סעיפים 137 ו-138</p>	



	<p><b>6.9 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>זכויות השימוש והחזקה במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה) ושאינם במתחמים לאיחוד וחלוקה יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p><b>6.10 כתב שיפוי</b></p> <p>1. כתנאי לאישור תכנית בינוי ו/או תצ"ר ו/או היתר בניה, יוגש כתב שיפוי אישי אשר ייחתם ע"י בעל הנחלה בגין תביעות פיצויים הנובעות מאישורה של תכנית זו. 2. במידה ויפוצל מגרש מחלקת המגורים בנחלה וזכויותיו יועברו לצד לאחר, יחתום בעל הזכויות החדש על כתב שיפוי אישי נוסף כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p><b>6.11 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <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 או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקני"מ 1:1,000 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם 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 ובמערכת השורשים שלו. ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. ה. בתחום מגרשים 222 ו-625 קיימים עצים לשימור בשטח המסומן בנספח התנועה כמיועד לחניות אשר ישמשו את מתחם בריכת השחייה. תכנון החניות המפורט ייעשה בהתאמה לעצים אשר סומנו לשימור. ו. בתחום שצ"פ 822 לא תותר סלילת דרכים וחניות 3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום</p>	<p><b>6.11</b></p>



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	

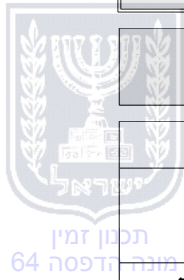


מבנים קיימים	6.12
<p>1. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>2. מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו, שנבנו מכוח תכנית מאושרת או שנבנו לפני שנת 1965 - ייחשבו כמבנים חורגים שהותרו, ובלבד שאינם חודרים לתחום דרך.</p> <p>3. שטח מבנה מגורים קיים בהיתר, העולה על המותר כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה (סעיף 5 לעיל), יותר לפי שטח הבניה המאושר, כמפורט בהערה מס' 1 לטבלה מס' 5.</p>	

היטל השבחה	6.13
היטל השבחה יגבה כחוק.	

עתיקות	6.14
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, לרבות בניה, הריסה, עבודות חפירה ונטיעת עצים, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	

## 7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה לתוספת יח"ד בחלקת מגורים בנחלה, מעבר לשתי יח"ד ראשונות	אישור תכנית בינוי וכן הבטחת דרכי גישה, באישור ועדה מקומית.
2	תנאי לפיצול מגרש מחלקת מגורים בנחלה	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים.