

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0230615

מושב רשפון - מתחם הסילו

מחוז

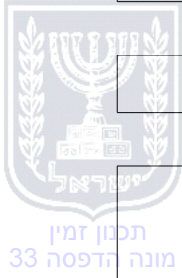
מרכז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

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

מושב רשפון מעונין להוסיף מספר יחידות דיור למצבת המגורים במושב. תוספת יחידות דיור תקל על אחזקת שטחי ושרותי הציבור של המושב. על פי תמ"א 35 ישנה אפשרות להוסיף 22 יחידות דיור. במרכז הישוב קיים שטח קטן של מבני ציבור, שגודלו כ- 2.5 דונם, אשר בנויים עליו בפועל מבני משק: מכון תערוכת, מחסן ותחנת תדלוק. לאור השתנות הצרכים של המושב והמעבר ממכון תערוכת מקומי למכון תערוכת ארצי ("אמבר חדרה") אין צורך במבני המשק הקיימים במקום. הכוונה להרוס את מבני המשק הקיימים ואת תחנת התדלוק ולהקים במקומם 10 יחידות דיור חדשות. תוספת יחידות הדיור תהפוך את שטחי מבני הציבור, המשמשים כמבני משק, העומדים שוממים לאזור יפה ופורח, הנמצא במרכז המושב. הצפיפות המותרת, על פי הוראות תמ"א 35 היא 3, יחידות לדונם נטו.

המצב הקיים היום על פי ספירה של התכנית האחרונה שאושרה בנושא זה במחוזית (2012) חש/12/13 עומד על 328 יחידות מגורים. גם ספירה של המועצה האזורית עומדת על 328 יחידות מגורים. תוספת 10 יחידות דיור בתכנית זו מעמידה את סך יחידות המגורים ברשפון על 338 יחידות מגורים. על פי טבלה 2 של תמ"א 35 מאושר ברשפון להגיע ל- 350 יחידות מגורים.

פרוגרמה לשטחי ציבור והתאמה לשוב: סך שטחי הציבור בתכנית המתאר של רשפון עומד על 68.5 דונם, (לא כולל דרכים ולא כולל את אזור הסילו). בפועל קיימים בישוב שרותי ציבור מספקים המשתרעים רק על חלק משטחי הציבור הקיימים. מתקני ציבור:

שלושה גני ילדים המאוכלסים ביותר מ- 70 ילדים. בית ספר יסודי לילדי רשפון וכפר שמריהו.

בית כנסת, מועדון חברים, מועדון נוער, מזכירות, מרפאה, בית-עם גדול, מגרשי ספורט, מגרשי טניס, שני גני שעשועים ומשחקי ילדים, מגרש משולב, מגרש כדור רגל (בהקמה), צרכניה, סניף דואר, בית עלמין.

חשוב לציין: התכנית גופא הינה לתוספת 10 יחידות דיור ומשתרעת על כ- 5 דונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מושב רשפון - מתחם הסילו

שם התכנית

1.1

401-0230615

מספר התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

5.340 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חוף השרון

קואורדינאטה X

183000

קואורדינאטה Y

678700

מושב רשפון

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: רשפון

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רשפון	הכפר	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6675	מוסדר	חלק	24-27	

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 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 2 /10 ממשיכות לחול.	החלפה	חש/ 2 /10
07/03/2013	3253	6560	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית הני"ל.	החלפה	חש/ 1 /12 /13
05/01/1978		2402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 1 /13 ממשיכות לחול.	החלפה	חש/ 1 /13



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל בר קמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל בר קמה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי מנחה, חזיתות, ותכנית גג 1: 200	17/09/2018	דניאל בר קמה	09/09/2015	1	1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט נספח ניקוז מאושר	16/11/2015	דניאל בר קמה	16/11/2015	1	1: 500	מחייב	ניקוז
לא	נספח היסטורי סביבתי	24/06/2018	קולין בן דרור	21/06/2018	27	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נספח עצים והוראות	25/06/2018	דניאל בר קמה	16/11/2015	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	12/06/2018	דניאל בר קמה	17/07/2014	1	1: 750	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			רשפון מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	רשפון	(1)		09-9584221		m_rishpon@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רשפון מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.

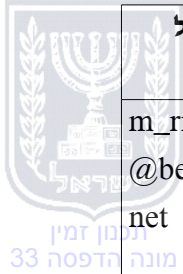
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רשפון מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	רשפון	(1)		09-9584221		m_rishpon@bezeqint.net

(1) כתובת: רשפון מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.

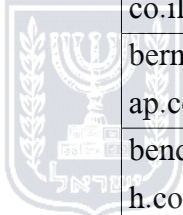
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	דניאל בר קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233777	03-6233700	dany_b@abt. co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570	קבוצת דטהמפ בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
מנהל פרויקטים/ מהנדס סביבתי	יועץ סביבתי	קולין בן דרור		LDD טכנולוגיות מתקדמות בע"מ	פתח תקוה	(1)	10	03-9265979	03-9265984	bend@liddtec h.com

(1) כתובת: רחוב גונן 10 ת.ד. 7063 פתח תקוה 4925910.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף שרון

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**

תוספת יחידות מגורים במושב רשפון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

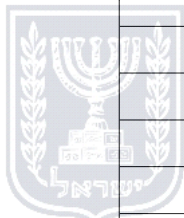
1. שינוי ייעוד קרקע חקלאית וקרקע לשטחי ציבור לייעוד מגורים ולייעוד דרך.
2. מתן הוראות להוצאת היתרי בניה הכוללות הוראות עיצוביות, סביבתיות, וזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	12
דרך מוצעת	11
מגורים א'	10 - 1
שטח ציבורי פתוח	22, 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1 - 3, 7, 9
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	12
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3
להריסה	דרך מאושרת	12
להריסה	דרך מוצעת	11
להריסה	מגורים א'	1 - 3, 6 - 10
להריסה	שטח ציבורי פתוח	22

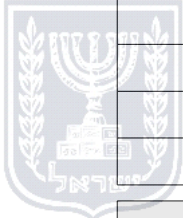
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.11	1,394	דרך מאושרת
43.63	2,330	מבני ציבור
21.09	1,126	קרקע חקלאית
9.18	490	שטח ציבורי פתוח
100	5,340	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.10	1,393.8	דרך מאושרת
10.76	574.43	דרך מוצעת
60.89	3,251.72	מגורים א'
2.25	120.31	שטח ציבורי פתוח
100	5,340.26	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>יותר להקים מבנה מגורים בכל מגרש מוגדר כמסומן בתשריט התכנית. לכל יח"ד/מגרש תהיה גישה ע"י דרך. יותר להקים מבני עזר ומחסן על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה בתחום המגרש. מותרת העברת תשתית הכוללת צנרת מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת. כל הצנרת תהיה תת קרקעית</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אנטנות</p> <p>אנטנות וארובות לא תורשה הקמת אנטנה חיצונית שגובהה עובר את גובה גג הבית. ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה המקומית, ביחס לגבהם ולמיקומם.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך, טיח, בטון חזות, זכוכית, מתכת. קירוי החניה - יהיה אופקי. מיכלי דלק וארובות, דודי שמש וקולטים, תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים. יותר להקים בחצרות הבתים מתקנים כגון: מתקני משחק, מתקן לתליית כביסה, פרגולות. בקשה להיתר בנייה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל: מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום וחניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>מרתף (הגבהים המצויינים מתייחסים לאמצע גובה המדרכה הסמוכה) ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:</p> <p>א. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.</p> <p>ב. קו ההיקף של קומת הכניסה ייקבע את השטח המקסימלי של המרתף. לא תתאפשרנה בליטות של המרתף לקוי הבנין</p> <p>ג. לא יותר שימוש בקומת מרתף לצרכי תעשייה או מלאכה.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>מותרים רק גגות שטוחים עם מעקה גג.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>לכל מגרש תהינה 2 חניות. לכל מגרש תהיה חניה מקורה אחת. לא תותר הקמת חלונות במבנה החניה.</p>



4.1	מגורים א'
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה כללי: הגדרות הבנויות וגדרות הסורג יהיו מדגם אחיד.</p>
ז	<p>סביבה ונוף כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטריד או סיכון לסביבתם.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי חומרי בניה: חומרי בניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, אבן, בלוקים. גימור החזיתות יהיה מטיח או מבטון חשוף. חומרים אחרים אפשריים ובלבד שכל היחידות יתוכננו במשותף. תליית כביסה: מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו נראה מחזית המגרש. מתקן תליה חייב באישור ועדה מקומית. חצר קדמית: בחזית - שער כניסה, פילר חשמל, חנייה. בתוך החצר - עגלת אשפה, מיכלי גז, מד מים וברז. כל זאת עפ"י תכנית בינוי ופיתוח. חניה: שערי הכניסה לחניה לא יפתחו החוצה. מבנה החניה המקורה ישתלב בגדרות המגרש, ויהיה בנוי מקיר מטויח.</p>
ט	<p>עיצוב פיתוח ובינוי פיתוח בתוך המגרש: א. במגרש יידרש שיפוע של לא פחות מ- 1.5% לכיוון מזרח ומערב. הקרקע תעובד לגובה של לפחות 20 ס"מ יותר נמוך ממפלס הכניסה ב. גובה +0.00 של הבית - ימדד בכניסה לבית, וייקבע במפלס עד +80 ס"מ מעל גובה אמצע המדרכה בחזית המגרש.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זו. היטל השבחה יגבה כחק. א. תכנית בינוי ופיתוח - תנאי להוצאת היתר בניה, תהיה הכנת תכנית בינוי לכל מתחום. התכנית תבוצע על רקע מפה טופוגרפית אשר תוכן ע"י מודד מוסמך ותוגש לאישור הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



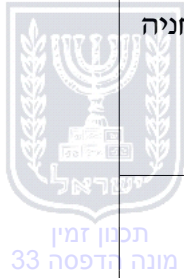
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מגורים א'	4.1
<p>תשתיות</p> <p>מערכות: חשמל, בזק, מים וביוב ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.</p>	יא
שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>שימושים</p> <p>מיועד לגינון ציבורי. תותר הקמת מתקני משחק, יותר הצבת מתקנים טכניים, מתקני אצירת אשפה, יותר מתקני תשתיות כגון: מעבר קווי תשתית ציבורית, כגון: ניקוז, מים, ביוב, חשמל, תקשורת. פיתוח השטח הציבורי יהיה עפ"י תכנית פיתוח מאושרת בוועדה המקומית.</p>	4.2.1
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תכנית פיתוח בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח למגרש, עפ"י הוראות תכנית בינוי ופיתוח, לאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה טופוגרפית, בקנה מידה 1:100, ותכלול את הפרטים הבאים:</p> <p>א. חתכים לאורך ולרוחב המגרש בקני"מ 1:100.</p> <p>ב. חיבור המגרש למערכות התשתית לרבות חיבור לביוב המרכזי.</p> <p>ג. מפלסים בכניסה עיקרית ובפנות המגרש, פתרון ניקוז למגרש.</p> <p>ד. חזיתות רחוב כולל גדרות ושערים.</p> <p>ה. קווי בנין, מספר וגובה קומות, מיקום ואנטנות, ארובות ומערכות סולריות.</p> <p>ו. פרוט חומרי גמר.</p> <p>ז. הצבת מתקנים טכניים, מתקני תשתית ומתקני אצירת אשפה.</p>	א
<p>תשתיות</p> <p>ביוב ומתקני תשתית תת קרקעית</p> <p>א. חלה חובת חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית ובמתקן אזור לטיפול בשפכים.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המועצה האזורית.</p>	ב
<p>ניקוז</p> <p>הניקוז יוסדר על-פי תכנית פיתוח מאושרת.</p>	ג
דרך מאושרת	4.3
<p>שימושים</p> <p>דרך, חניות, תעלות ניקוז ומעבירי מים, מדרכות, מסלולים לאופניים ולהולכי רגל, מעברים להולכי רגל, לתשתיות הנדסיות, תאורה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז תקשורת לסוגיה.</p>	4.3.1
הוראות	4.3.2

4.3	דרך מאושרת
א	<p>דרכים וחניות</p> <p>מספר מקומות החניה יחושב עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת התרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום חניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה.</p>
ב	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>מתקנים, שערים דרכי חרום לבטחון ובטיחות</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. משטחים מרוצפים או סלולים. שטחי גינון ונטיעות. פינות ישיבה ומשחק קוי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. תחנות הסעה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מדרכות בריצוף אבן טבעית או מרצפות בטון טרום, או אספלט בגוון באישור האדריכל.</p>
ב	<p>תנועה</p> <p>הסדרי תנועה על פי החוק.</p>
ג	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>מתקני בטחון ובטיחות על פי החוק.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מינימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5.5		7	2.7	2.7	(2)	8.5	(1) 8.5	3.5	10	45	60	50	20	200	290	10 - 1	מגורים א'

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:

- א. זכויות והוראות בניה לפי תכניות תקפות (למעט הערות לטבלה זו)
- ב. גובה חלל קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' נטו, באזורי השרות.
- ג. תכסית בכל מקרה מוגבלת על ידי קווי בנין. מותר קירוי חניה בשטח של 15 מ"ר כחלק משטח השרות בקומת הקרקע, שטח זה לא ייכלל בשטח התכסית.
- ד. תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 18 מ"ר שיחובר ישירות לתוך הדירה שמתחתיו שטח זה יחושב כשטח עיקרי נוסף לאלו שמופיעים בטבלת זכויות הבניה. בניה זו לא תיחשב כקומה נוספת. על קומת הגג אפשר יהיה לעשות בריכת שחייה בשטח של עד 25 מ"ר
- ה. גובה מבנה כולל מעקה גג המהווה גם מסתור יהיה 8.5 מ'. חדר יציאה לגג ומסתורים לציוד יוכלו להגיע לגובה 9.5 מ' ובכל מקרה יהיו נסוגים 2 מ' מחזית קדמית ואחורית
- ו. חדר יציאה לגג גובה המבנה עד 9.5 מטר
- ז. חלוקת השטחים של עיקרי ושרות בין 2 הקומות היינה גמישה ובתנאי שסה"כ העיקרי וסה"כ השרות והתכסית לא יעלו על הערכים בטבלה
- ח. בקומת המרתף יותרו שטחי שרות בהיקף של 60 מ"ר. ניתן לתכננם בכל אחת מהקומות. יתר השטחים במרתף מהווים שטחים עיקריים
- ט. מותרות חצרות אנגליות בקווי בנין צידיים של 1.5 מ' עד 12 מ' אורך
- י. גובה קומת החניה לא יעלה על 2.6 מטר ברוטו
- יא. קיר גדר בנוי לחזית, גובהו לא יעלה על 1.2 מ', ומעליה גדר סורג עד 2.2 מ'
- יב. קיר גדר בנוי צידי בין שני מגרשים עד 2.4 מ'
- יג. גובה גדר אחורית 1.8 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה : קומה 2.

(2) מתחת לכניסה הקובעת 1 קומה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים על סמך תכנית פיתוח של כל מגרשי התכנית כמקשה אחת.

6.2	הוראות פיתוח
	<p>א. שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, מונה הדפסה 33 תכנון זמין</p> <p>ב. גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד.</p> <p>ג. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות תאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים, פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.</p>

6.3	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>א. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י יועץ מוסמך.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ג. יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.</p>

6.4	חשמל															
	<p>6.1 חשמל</p> <p>א. מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>סוג קו החשמל</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</td> <td>קיים או מוצע</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td>קיים או מוצע</td> <td>20 מ'</td> </tr> </table> <p>ג. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.</p> <p>ד. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים, ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>ה. לאורך הדרך תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>	סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	קיים או מוצע	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	קיים או מוצע	20 מ'
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו	קיים או מוצע	20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	קיים או מוצע	20 מ'														

6.5	תקשורת
	מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, תותר

<p>6.5 תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>התקנת ארונות סעפת בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p>	
<p>6.7 פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>בתחומי כל התכנית תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות, למעט תשתיות קיימות בישוב עד אשר תוחלפנה בתשתיות חדשות תת קרקעיות.</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.</p>	
<p>6.8 תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>א. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>ב. אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאחר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ה. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.</p> <p>ו. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.</p> <p>ז. היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, לשכת הבריאות המחוזית ו המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	
<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<p>קרקעות ביעוד ציבורי יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>בתאי השטח למגורים והשצ"פ יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>	

6.11 ניהול מי נגר

השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו)

6.12 הריסות ופינויים

1. הריסת המבנים בתחום התכנית המסומנים להריסה יהוו תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.
2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
3. פינוי חוות המיכלים הישנה כולל המיכלים וצנרת הפריקה והניפוק, תבוצע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד.	אישור התכנית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- חמש שנים מיום אישור התכנית.

