

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/03/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/12/2021

תכנית מס' 417-0433250

תאריך

מושב ירקונה - שד/1284/100

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב ירקונה מגיש תכנית כוללת ליישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה ותוספת יחד' בנחלות, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות תקפות למגורים בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף והסכמת כל בעלי הזכויות בנחלות ובמשקי העזר.

למושב ירקונה תכנית מתאר קודמת שמספרה שד/1284 על כל תיקוניה.

מטרת תכנית זו ליצור תכנית מתאר מקומית אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות גם אלו המאושרות בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ללא שינוי בגודלן המאושר בתכניות תקפות, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35 והחלטות רמ"י תוך הגדלת מספר יחד' בכל נחלה ל-5 יחד'.
התכנית כוללת את כל שטח הישוב במסגרת הקו כחול, וכוללת הנחיות מיוחדות לפיצול מגרשי מגורים מתחום המגורים בנחלות ועדכון והוספה לזכויות הבניה והוראות הבניה בכל הייעודים.

בנוסף, התכנית מוסיפה 4 יחד' למגורים א' במרכז המושב במקום 2 נחלות לא מאוישות שבטלו.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור ביישוב.
מאחר ולא קיימים פתרונות דיור אחרים לעובדים זרים המועסקים בחקלאות, נחלה מתוכננת במושב תהיה זכאית להלנת עובדים זרים בחקלאות בהיקף מכסימאלי של 90 מ"ר בשני מבנים יבילים בתחום חלקה א' של הנחלה - בחלק המיועד למגורים או צמוד דופן לו בחלק החקלאי של החלקה (באותם נחלות בהן חלקה א' כוללת גם חלק ביייעוד חקלאי).

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב ירקונה יחד' כמפורט להלן:

38 נחלות כפול 5 יחד' בנחלה = 190 יחד'

2 משקי עזר כפול 4 יחד' במשק העזר = 8 יחד'

46 יחד' בהרחבת המושב = 46 יחד'

4 יחד' מהמרת נחלות = 4 יחד'

סה"כ 248 יחד' מתוך 300 יחד' מותרות בתמ"א 1/35 ב.

בנוסף, 38 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות במסגרת לוח 2 תמ"א 1/35.
לתמ"א 1/35 ב'.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי שימור, התאמת שטחי הציבור ובחינת היבטים סביבתיים, תנועה וחניה, תשתיות מים וביוב, עצים בוגרים ואקוסטיקה הכל כמפורט בסעיף 1.7 להוראות התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מושב ירקונה - שד/1284/100
-----------	-----------	---------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	417-0433250
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	686.118 דונם
------------	------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	---------------	-----

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	-------------------------------------------

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
----------------------------------------	----------------------------------------	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי דרום השרון

190742 קואורדינאטה X

672382 קואורדינאטה Y

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: ירקונה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ירקונה

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
232, 263, 279, 281	13, 16-22, 44-45, 50, 113-114, 234, 243-244, 251, 258, 261, 274-276, 278, 283-288, 290-344	חלק	מוסדר	6449
	1-8, 11-12, 15, 19-21, 23-25, 27, 30, 33-35, 44-45, 47-49, 51-59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85-86, 88-100	חלק	מוסדר	6450
	67	חלק	מוסדר	6842

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 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 / 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
07/01/2014	2837	6730	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 263. הוראות תכנית מח/ 263 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 263
10/04/2006	2532	5518	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000/ א/ 2. הוראות תכנית שד/ 1000 / א/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 1000 / א/ 2
15/07/1999	4732	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית שד/ 1000/ ב. הוראות תכנית שד/ 1000 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	שד/ 1000 / ב
05/07/1981	2149	2725		החלפה	שד/ 1000
16/05/1985		3196		החלפה	שד/ 1284
06/09/1987		3478		החלפה	שד/ 1284 / 1
03/12/1995	690	4356		החלפה	שד/ 1284 / 2
14/05/1992	3132	4002		החלפה	שד/ 1284 / 3
19/08/1997	5295	4560		החלפה	שד/ 1284 / 5
10/05/2006	3157	5526		החלפה	שד/ 1284 / 6
26/01/1999	1716	4724		החלפה	שד/ 1284 / 7
05/05/2002		5071		החלפה	שד/ מק/ 1284 / 4
03/05/2004	2789	5294		החלפה	שד/ מק/ 1284 / 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תומר קליינהאוז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		תומר קליינהאוז			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		תומר קליינהאוז		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת תאי שטח	17: 57 04/12/2021	תומר קליינהאוז	04/12/2021	4		רקע	טבלת שטחים
לא	זכויות בניה מאושרות	16: 13 21/10/2021	עוזי אפרת	21/10/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי עקרוני - ירקונה	12: 42 01/03/2021	תומר קליינהאוז	01/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מגבלות מתשתיות	13: 20 31/12/2018	לחן סביון	30/12/2018	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח פרוגרמטי-סביבתי	12: 48 04/11/2020	לחן סביון	04/11/2020	22		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	18: 29 08/10/2020	ארנון קפלן	04/10/2017	15		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב	18: 39 08/10/2020	ארנון קפלן	04/10/2020	1	1: 2000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט סימון שטחי חקלאות בהתאם לאיכות השקייה	18: 44 08/10/2020	ארנון קפלן	04/10/2020	1	1: 2000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה - תנוחה	12: 58 17/11/2021	מישל אלבו	10/11/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חתכים טיפוסיים ותרשים תח"צ	12: 59 17/11/2021	מישל אלבו	10/11/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	19: 41 03/11/2020	ניר מעוז	02/11/2020	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	19: 32 03/11/2020	ניר מעוז	02/11/2020	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת אקוסטית-השפעת דרך מס' 402	09: 44 01/02/2021	ערן יופה	31/01/2021	7		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח שימור	09: 25 17/01/2021	גיורא סולר	15/01/2021	41		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	10: 50 04/10/2020	תומר קליינהאוז	03/10/2020	1	1: 2000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

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			ירקונה, מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ירקונה	דרך מייסדי ירקונה (1)		09-7405119		yarkona@012.net.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית דרום השרון	נוה ירק	(2)		03-9000562		kishon@dsharon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות ירקונה, דואר הוד השרון.

(2) כתובת: ועדה מקומית דרום השרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ירקונה, מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ירקונה	דרך מייסדי ירקונה (1)		09-7405119		yarkona@012.net.il

(1) כתובת: מזכירות ירקונה, דואר הוד השרון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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	עורך ראשי	תומר קליינהאוז	119189	פלג-קליינהאוז בע"מ	גבעת חיים אחוד	(1)		04-6369722	04-6268603	tomer@kparc.co.il
מנהל הפרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום ונייהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.co.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית (2)	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(3)	28	04-6268000		office@anka-plan.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל- הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682		michel@elbaz-eng.co.il
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה ינאי	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lachan@ethos-group.co.il
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	ערן יופה		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה ינאי	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		eran@ethos-group.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	04-6307317		maozni@gmail.com
יועץ שימור	אדריכל	גיורא סולר	30140		צור הדסה	לבונה (4)	12	077-3212315		giorasolar6@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 744.

(2) כתובת : ת.ד. 12048.

(3) כתובת : רח' גשר העץ 28.

(4) כתובת : בניין סנסור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אתר/מבנה לשימור	אתר/מבנה לשימור - "אתר" כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
חלקה א'	חלקת קרקע ברצף קרקעי אחד הכוללת את תחום המגורים, והחלקה החקלאית הצמודה, המהווים חלק מהנחלה ומיועדת לפי תכנית מאושרת למגורים, לפל"ח, תכנון זמין מונה הדפסה 135.
תחום המגורים בנחלה	חלק הנחלה ביעוד "מגורים בישוב כפרי", המצוי בחלקה א' ומיועד לבניה למגורים, לפל"ח ולמבנים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת.
תיעוד	תיעוד - מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים, ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
תקנות עובדים זרים	איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים), תש"ס 2000.

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

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

הכנת תכנית כוללת למושב ירקונה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 120 יחידות דיור לישוב כפרי הכולל 128 יחידות דיור מאושרות

2.2.2 שינוי יעוד משטח למבני ציבור ומגורים בישוב כפרי, למגורים א', למגורים בישוב כפרי, לשטח למבני ציבור ולדרך

2.2.3 הסדרת חלקות המגורים בנחלות

2.2.4 ביטול דרכים והרחבת דרכים, שינוי הכניסה למושב

2.2.5 קביעת שימושים מותרים, קווי בנין, זכויות והוראות בניה עבור כל היעודים

2.2.6 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחדי מנחלות ומשקי עזר

2.2.7 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זרים בחקלאות

2.2.8 קביעת הנחיות לשימור

2.2.9 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	32C, 101 - 150
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 32F, 33A, 34A, 35A, 45A, 46A, 47A, 48A
משק עזר	25A, 36A
מתקנים הנדסיים	401, 242
מבנים ומוסדות ציבור	215, 205 - 201
קרקע חקלאית	1B, 1G, 2B, 2G, 3B, 3G, 4B, 5B, 5G, 6B, 7B, 7G, 8B, 9B, 10B, 10G, 11B, 12B, 12G, 13B, 13G, 14B, 14G, 15B, 15G, 16B, 16G, 17B, 17G, 18B, 18G, 19B, 19G, 20B, 21B, 22B, 23B, 23G, 24B, 24G, 26B, 26G, 27B, 27G, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 33G, 34B, 34G, 35B, 301G, 302G, 303G
שטח ציבורי פתוח	254 - 251, 213 - 211
שטח פרטי פתוח	214
דרך מאושרת	1003 - 1001
דרך מוצעת	1106, 1104 - 1101
דרך משולבת	1204, 1202, 1201
שביל	222

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	1106, 1102
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	1202
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	202, 201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	150 - 147
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	5A, 6A, 9A, 10A, 20A, 21A, 23A, 28A, 45A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	משק עזר	25A, 36A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	21B
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201
אתר/מתחם לשימור	מגורים בישוב כפרי	21A
אתר/מתחם לשימור	קרקע חקלאית	21B
בלוק אתר קידוח	מתקנים הנדסיים	242
בלוק אתר קידוח	קרקע חקלאית	301G
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	205, 201
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	301G
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	205
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	16A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	301G
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	253
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	204 - 201
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	253
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	140
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	401
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	301G
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	1001
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	3A, 26A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	16G, 22B
דרך /מסילה לביטול	שביל	222
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32F, 33A, 34A, 35A, 45A, 46A, 47A, 48A
זיקת הנאה	דרך מאושרת	1001
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	1G, 301G
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	301G
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך משולבת	1201
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	204
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 3A, 12A, 13A, 24A, 31A, 32A
חזית עם הוראות מיוחדות	קרקע חקלאית	1B, 3B, 4B, 13B, 15B, 16B, 31B, 32B
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1001
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	202
מבנה להריסה 2	מגורים א'	149, 148
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	16A
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1003, 1001
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	301G
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	213 - 211

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	456,856	66.59
אזור מגורים א'	20,400	2.97
אזור מגורים חקלאיים	123,148	17.95
דרכים	59,578	8.68
שביל להולכי רגל	2,836	0.41
שטח בנייני ציבור	11,903	1.74

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.66	11,397	שטח פרטי פתוח
100	686,118	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.96	54,592.41	דרך מאושרת
0.31	2,122.25	דרך מוצעת
0.27	1,836.64	דרך משולבת
1.60	10,993.57	מבנים ומוסדות ציבור
3.70	25,397.55	מגורים א'
16.51	113,253.86	מגורים בישוב כפרי
0.87	5,993.6	משק עזר
0.03	230.45	מתקנים הנדסיים
67.53	463,331.57	קרקע חקלאית
0.29	2,020.37	שביל
0.05	324.91	שטח פרטי פתוח
0.88	6,021.28	שטח ציבורי פתוח
100	686,118.48	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת חד משפחתית בכל מגרש. ב. תותר הקמת חניה מקורה, מחסן ומרתף. ג. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מחסן: ניתן לבנות מחסן כחלק מהמבנה העיקרי או בנפרד ממנו, מחסן הנפרד מהמבנה העיקרי יבנה בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הקמת מחסן לאורך חזית הגובלת בדרך ו/או בשצ"פ ו/או בשביל להולכי רגל (למעט חניה מקורה). ב. תותר בניה בקו בניין צדדי ואחורי "0" למגרש שכן. ג. קיר לגבול השכן יהיה קיר ללא פתחים. ד. ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>2. בריכת שחיה: ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי בהתאם להנחיות לבריכות שחיה על פי תכנית מאושרת שד/1000/ב.</p> <p>3. גדרות: א. גדר לחזית דרך, או לשביל ציבורי, או שצ"פ, תהיה בנויה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, חיפוי אבן או ציפוי טיח צבעוני, או ללא גדר, לא תותר גדר מרשתת או מחצלת או כל גדר ארעית אחרת. ב. גובה גדר בנויה בחזית עד 1.5 מטר מפני מדרכה סמוכה, גובה גדר בין מגרשים יכולה להיות מיסוד בטון של 0.2 מטר ומעליו גדר קלה עד לגובה 1.8 מטר מפני השטח או גדר בנויה בגובה 1.0 מטר ומעליה גדר קלה בגובה 1.0 מטר.</p> <p>4. מרתפים: א. ככל וניתן על פי טבלת זכויות הבניה לבנות מרתף - המרתף יוגבל לקונטור קומת הקרקע. ב. גובה החלל נטו עד תקרת המרתף לא יעלה על 2.45 מטר. ג. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. ד. באחריות מבקש ההיתר להבטיח פתרון סילוק ביוב בשאיבה ולפתרונות ניקוז ואוורור מתאימים. ה. ניתן להקים חצר אנגלית בקו בנין של 1.5 מטר מגבול המגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה המבנה בהתאם למפורט בטבלה 5 (למעט מתקנים על הגג). 2. גימור המבנים יהיה מחומר עמיד כגון לבני סיליקט, זכוכית, מתכת, עץ, טיח או אבן, בטון חשוף וכדומה, או שילוב ביניהם. 3. גג של מבנה יכול להיות גג שטוח, או גג רעפים, או שילוב ביניהם. 4. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

4.1	מגורים א'
	<p>ודוודים, צלחות לווינים ומתלי כביסה, יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>5. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>6. מתקני אשפה ומיחזור ימוקמו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת יחידות דיור בהתאם למפורט בטבלה 5 - זכויות הבנייה.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, חניות מקורות, מחסנים ומרתפים.</p> <p>3. תותר הקמת מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות, מבנים לגידול פטריות</p> <p>ב. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לצידוד חקלאי, בתי קירור, סככות</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים כגון לולים, דגי נוי, אורוות (למעט כלביה).</p> <p>ד. כל היתר בניה בשטח החקלאי, יינתן בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.</p> <p>ה. כל שימוש שאינו חקלאי, למעט השימושים המותרים לעיל, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>4. תותר הקמת מבנים יבילים המיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות בהתאם למפורט בטבלה 5, כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>5. בתא שטח 3A בלבד תותר פעילות לא חקלאית ובתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות הסביבתיות המפורטות בתכנית מאושרת שד/1000/א/2.</p> <p>6. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח כמפורט בסעיף 4.1.2 א'.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 13 מטר ויקבע בהתאם לשימוש ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>3. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את זכויות והוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבניין והוראות תכנית זו בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

4.2

מגורים בישוב כפרי

ד

בינוי ו/או פיתוח

המבנים הזמניים המיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:

1. הקמת עד שני מבנים יבילים לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית.
- המבנים ישמשו להלנת עובדים זרים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר בהם יהווה סטייה ניכרת.
2. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם להנחיות משרד התמ"ת לגודל הנדרש למגורי עובד זר.
3. המבנים יוצבו בשטח המגורים בנחלה ובמידה ולא מתאפשר, בחלקה החקלאית בצמידות דופן לחלקת המגורים.
4. בכל מקרה גודל מבנה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על הגודל המירבי שנקבע על ידי משרד החקלאות ובהתאם לתקנות למבנה אחד ולא יותר מ- 90 מ"ר עבור כל נחלה.
5. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
6. הקמת המבנים כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.
7. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.
8. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.
9. יותרו בכל המושב עד 336 מ"ר עבור מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות.

ה

חלוקה לתאי שטח

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

1. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יח"ד המותרות לכל נחלה על פי טבלה 5 וכן בהתאם לתכנית בינוי עקרונית המצורפת למסמכי התכנית כמסמך רקע, למעט יחד' לבעל הנחלה ועוד יחד' קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בנין וגובה.
- השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.
2. דרך הגישה למגרשים המפוצלים תהיה ברוחב 3 מטר ותוכל להיות בנוסף לגודל שטח המגרש שנקבע בתכנית.
3. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
4. התכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, אך כוללת תנאים לפיצול המחייבים הגשת תשריט חלוקה.
5. הגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית מהווה תנאי לצורך מימוש תוספת יחד' בנחלה.
5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.
6. קווי הבנין בין חלקת המגורים והמגרש המפוצל יהיו 3 עד 0 מטר ממבנה אחר באותה נחלה

4.2

מגורים בישוב כפרי

ובהסכמת בעלי הנחלה. קו בנין הגובל בנחלה שכנה או בייעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.

7. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:

א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.

ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחדי אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.

ג. גודל המגרש למגורים המכסימאלי לפיצול יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500 מ"ר, וזאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מ"ר.

סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה ניכרת.

ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

אקוסטיקה

סימון מהתשריט: **חזית עם הוראות מיוחדות**

בנחלות הגובלות בדרך רמתיים (דרך 402) ניתן להקים קיר אקוסטי בגובה של עד 6.0 מטר למניעת מפגעי רעש מהכביש.

הקיר יתוכנן על פי הנחיות הנספח האקוסטי לתכנית על ידי יועץ אקוסטי באישור הועדה המקומית.

איכות הסביבה

פעילות לא חקלאית תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם להנחיות הסביבתיות המפורטות בתכנית מאושרת שד/1000/א/2.

4.3

משק עזר

שימושים

4.3.1

1. תותר הקמת יחד' כמפורט בטבלה 5 - זכויות הבניה.
2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, חניות מקורות, מחסנים ומרתפים.
3. תותר הקמת מבני משק חקלאיים למטרת פעילותו החקלאית של בעל המשק.
4. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתקנות.

הוראות

4.3.2

בינוי ו/או פיתוח

א

כמפורט בסעיפים 4.1.2 א'.

עיצוב אדריכלי

ב

כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.

בינוי ו/או פיתוח

ג

1. מבני משק חקלאיים:
- א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 13 מטר ויקבע בהתאם לשימוש ולהנחיות המקצועיות של

4.3	<p>משק עזר</p> <p>משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 2. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את זכויות והוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבנין והוראות תכנית זו בלבד.</p>
4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבנים ומתקנים המשמשים את כלל תושבי הישוב: 1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות בריאות. 3. מוסדות דת. 4. ספריה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ובידור. 6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה. 7. שימושים מסחריים כשימוש נלווה בתאי שטח 201-203, 215. 8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר. 9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, חדרי טרפו. 10. שבילים ודרכי שרות וחניה. 11. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 2. התכנית תכלול הסדרי חניה ומאזן חניה למגרש הציבורי כולו. 3. בריכת שחייה ציבורית תבנה בהתאם לתקנות תכנון ובנייה לבריכות שחייה המעודכנות, ובאישור משרד הבריאות. 4. בניית המבנים והמתקנים וניקוזם יהיה עפ"י עקרונות שימור נגר עילי.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור בתאי שטח 201, 205 מצויים אתרים לשימור. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p>
ג	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור חלק מתא שטח 201 מוגדר כמתחם לשימור. גבולות המתחם כמסומן בתשריט. הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.11 לתכנית זו</p> <p>בתחום המתחם יישמר אופיו של הגן לרבות שטחו, הקשר הישיר לסביבתו, האלמנטים הקיימים</p>

4.4	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>בו, והפיתוח והגינון הקיימים בו. לא תותר כל פגיעה באלמנטים והפיתוח הקיימים ו/או עקירת עצים בוגרים ללא תיאום עם ועדת השימור המקומית.</p>
4.5	<p>קרקע חקלאית</p>
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתאי שטח 1B, 3B-24B, 26B-35B: תאי שטח אלו לא יהיו מגרשים נפרדים, אלא צמודים לשטחי המגורים בישוב כפרי במסגרת חלקה א' של הנחלה החקלאית. בתאי שטח אלו יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 סעיפי משנה 3-4.</p> <p>2. בתאי שטח 2B, 1G-3G, 5G, 7G, 10G, 12G-19G, 23G, 24G, 26G, 27G, 33G, 34G: תאי שטח אלו מיועדים לגידולים חקלאיים, גידול בעלי חיים לרבות לולי מטילות, מחסן למיון ושווק ביצים, מבנים חקלאיים, בתי רשת, חממות, מנהרות, משתלות וגידור חקלאי עד 1.5 מטר.</p> <p>3. בתאי שטח 301G-303G מיועדים לגידולים חקלאיים, מבנים לגידול צמחי בלבד כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות, מבנים לגידול פטריות וכו', גידור חקלאי עד 1.5 מטר.</p> <p>4. בכל תאי השטח תותר הקמת מנהרות לגידולים חקלאיים, גידור חקלאי עד 1.5 מטר ומתקנים פוטו וולטאיים על גגות המבנים בהתאם לתקנות ובהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>5. כל שימוש אחר שאינו חקלאי יהווה סטיה ניכרת.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבני משק חקלאיים: א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 13 מטר ויקבע בהתאם לשימוש ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. לעניין קווי הבניין יש להתייחס לכל חלקה א' (חלק המגורים והחלק החקלאי) כמגרש אחד בתנאי שהינם ברצף קרקעי אחד.</p> <p>3. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו או לפני כניסתו לתוקף של חוק התכנון והבניה, לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את זכויות והוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלו, תהיה במסגרת קווי הבנין והוראות תכנית זו בלבד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים הזמניים המיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות יאושרו בתנאים הבאים:</p> <p>1. הקמת עד שני מבנים יבילים לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית. המבנים ישמשו להלנת עובדים זרים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר בהם יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם להנחיות משרד התמ"ת לגודל הנדרש למגורי עובד זר.</p>

4.5	קרקע חקלאית
	<p>3. המבנים יוצבו בשטח המגורים בנחלה ובמידה ולא מתאפשר, בחלקה החקלאית בצמידות דופן לחלקת המגורים.</p> <p>4. בכל מקרה גודל מבנה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על הגודל המירבי שנקבע על ידי משרד החקלאות ובהתאם לתקנות למבנה אחד ולא יותר מ- 90 מ"ר עבור כל נחלה.</p> <p>5. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>6. הקמת המבנים כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>7. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הוועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.</p> <p>8. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p> <p>9. יותרו בכל המושב עד 336 מ"ר עבור מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בתחום זיקת הנאה וזיקת הנאה למעבר רכב לא תאושר כל בניה או חסימה לרבות נטיעות וגדר בנויה.</p> <p>זיקת הנאה מיועדת למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות למתקנים הנדסיים - באר מים ותחנת שאיבה לביוב.</p> <p>זיקת הנאה והמעבר לרכב כאמור, תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לאחר אישורה של התכנית.</p>
ד	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 301G מצוי אתר לשימור.</p> <p>ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התייעוד.</p> <p>הוראות השימור כמפורט בסעיף 6.11 לתכנית זו</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 242 מיועד לבאר מים להשקיית שטחים חקלאיים.</p> <p>תא שטח 401 מיועד לתחנת שאיבה לביוב.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק אתר קידוח</p> <p>תפעול ואחזקת הבאר באחריות אגודת מושב ירקונה.</p>



4.6	מתקנים הנדסיים
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. קידוחי מים:</p> <p>כל שינוי, תוספת או שיפוץ יבוצע על פי הנחיות השירות ההידרולוגי ורשות המים. יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות להפעלת הבאר.</p> <p>2. תחנת שאיבה לביוב:</p> <p>יש לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לתחנת השאיבה לביוב.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>כל המתקנים יוקמו באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתחום מגבלות הבניה ברדיוס של 50 מטר מתחנת השאיבה לביוב בתא שטח 401 כמסומן בתשריט - אסורה כל בניה של שימושים רגישים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>1. נטיעות וגינות.</p> <p>2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, מצללות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק</p> <p>3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>4. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים.</p> <p>5. הקמת חדרי השנאה (טרפו)</p>
4.7.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית</p> <p>2. הגישה לשצי"פ תא שטח 253 תהיה מהכבישים הפנימיים של המושב בלבד (כבישים מס' 4, 8).</p> <p>3. לא תהיה גישה לתא שטח 253 מדרך 402 ומדרך מס' 2 בתכנית מח/263.</p> <p>4. הקמת חדרי טרפו באישור חברת החשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד למעבר לחלקה חקלאית, דרכים חקלאיות, ניקוז מים ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p> <p>אסורה כל בניה.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל חסימה ובניה בתחום תא השטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

4.9	דרך מאושרת
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות</p>

4.9	דרך מאושרת
4.9.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר הקמת ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	מיועד לסלילת דרכים, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות הסעה, חניות ציבוריות
4.10.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה כמפורט בסעיף 4.9.2 א'
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	מיועד לסלילת דרך לרכב והולכי רגל, ריהוט גן, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות, חניות ציבוריות
4.11.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך משולבת פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה וכיוצ"ב, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה, נטיעות וריהוט גן.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	שבילים להולכי רגל ואופניים ולמעבר כלים חקלאיים. מיועד למעבר לשטחים חקלאיים, ניקוז ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות. אסורה כל בניה למעט תשתיות ציבוריות.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	1	55	310	(2) 50	60	200	(1)		לפי שד/ 7/1284	- 101 146	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	1	65	290	(2) 50	60	180	(1)			- 147 150	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	1	50	240		60	180	(1)			32C	מגורים א'	מגורים א'
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	(10) 5	65	1550	(9) 250	(8) 300	(7) 1000	350	(1)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	(10) 1	60	415	(2) 50	60	(12) 305	(1)			32A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	3	60	870	(9) 150	180	(13) 540	350	(1)		32F	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 3	(4) 3		1	(15)		65	590			(14) 590	(1)		הערה ב' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(4) 3	(4) 3		1	(17)		60	250			(16) 250	(1)		2A, 32F, 45A-48 A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	4	60	1240	(9) 200	(8) 240	(18) 800	350	(1)		25A, 36A	מגורים	משק עזר
(4) 3	(4) 3		1	(17)		60	250			(16) 250	(1)			25A, 36A	מבני משק	משק עזר
3	3	1	2	10		70	90	(19)	10%	80%	200	(1)		- 201 215, 205	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	2	10		70	550	(19)	50	(20) 500	200	(1)		- 201 215, 203	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3 (22)	3 (22)		1		80	80					(1)		הערה ג' לטבלה	מבני משק	קרקע חקלאית	
3 (22)	3 (22)		1		80	80					(1)		הערה ד' לטבלה	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
0	0	1	1	6	80		80	40		40	(1)		401, 242	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
3	3	1	1	6	10	10				10%	(1)		- 211 253, 213	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
					קדמי	אחורי
(6) 5	לפי שד/7/1284	146 - 101	מגורים א'	מגורים א'	(6) 5	(5) 4
(6) 5		150 - 147	מגורים א'	מגורים א'	(6) 5	(5) 3
(6) 5		32C	מגורים א'	מגורים א'	(6) 5	(5) 3
(6) 3	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	(6) 3	(11) 0
(6) 5		32A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	(6) 5	(11) 0
(6) 3		32F	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	(6) 3	(5) 3
(6) 5	הערה ב' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	(6) 5	(11) 0
(6) 5	2A, 32F, 45A-48A		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	(6) 5	(5) 3
(6) 3		25A, 36A	מגורים	משק עזר	(6) 3	(5) 3
(6) 3		25A, 36A	מבני משק	משק עזר	(6) 3	(5) 3
(6) 5		215, 205 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(6) 5	3
(6) 5		215, 203 - 201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	(6) 5	3
(23)	הערה ג' לטבלה		מבני משק	קרקע חקלאית	(23)	(22) 3
(26) 5	הערה ד' לטבלה		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	(26) 5	(22) 3
(27) 3		401, 242	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	(27) 3	0
(26) 5		253, 213 - 211	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	(26) 5	3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הפניה להערה א' - פירוט תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי (מגורים): 1A-24A, 26A-31A, 33A-35A, 45A-48A.

ב. הפניה להערה ב' - פירוט תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי (מבני משק): 1A, 3A-24A, 26A-31A, 33A-35A.

ג. הפניה להערה ג' - פירוט תאי שטח בייעוד קרקע חקלאית (חלקות א'): 1B, 3B-24B, 26B-35B.

ד. הפניה להערה ד' - פירוט תאי שטח בייעוד קרקע חקלאית (חלקות ב'): 1G-3G, 2B, 2G, 5G, 7G, 10G, 12G-19G, 23G, 24G, 26G, 27G, 33G, 34G, 301G-303G.

ה. במקרה של סתירה בין קווי הבנין המסומנים בתשריט (רוזטות) לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.

ו. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת קווי הבנין והוראות תכנית זו.

ז. בכל מקום בו קיימים עצים בוגרים לשימור, יגברו קווי הבנין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.

ח. ביעודים בהם קיימים תאי שטח בגדלים שונים - זכויות הבניה מוגדרות ב-%.

ט. לכל יחידת דיור למגורים בתכנית יוקצו 60 מ"ר לשטחי שירות לפי הפירוט הבא:

- 36 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, 10 מ"ר למחסן ביתי, 2 מ"ר עבור מתקנים ובליטות.

י. מרחק בין מבנים בכל תחום התכנית - 3.0 מטר (למעט מבנים קיימים), מבני מגורים ניתן לבנות גם בקו 0.0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לטבלת תאי השטח.

(2) שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע.

(3) א. לגג משופע - 9.0 מטר ב. לגג שטוח - 7.5 מטר.

(4) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.

(5) תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.

(6) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר.

(7) א. 5 יחד מגורים ויח' הורים - 1,000 מ"ר ב. שטח מירבי ליחדי' - 250 מ"ר ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר וליחידת הורים 55 מ"ר ה. גודל מירבי של היחידות שלישית-רביעית וחמישית יהיה 180 מ"ר עיקרי - 120 מ"ר בקומת קרקע ו-60 מ"ר בקומה א'.

(8) לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 60 מ"ר.

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

(10) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.

(11) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.

(12) א. יחדי' מגורים ויח' הורים צמודה - 305 מ"ר עיקרי ב. שטח מירבי ליחיד המשק - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי ליח' הורים צמודה - 55 מ"ר עיקרי.

(13) א. 3 יחדי' מגורים - 540 מ"ר עיקרי ב. לכל יחידת דיור בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף של 180 מ"ר עיקרי - 120 מ"ר בקומת הקרקע ו-60 מ"ר בקומה א'.

(14) א. מבני משק חקלאיים - 500 מ"ר ב. מגורים לעובדים זמניים - 90 מ"ר לנחלה ג. בתא שטח 3A בלבד ניתן להמיר את הזכויות למבני משק לזכויות בניה לפלי"ח על פי הוראות תכנית שד/1000/א/2.

(15) א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 13 מ' ויקבע בהתאם לשימוש ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למגורים לעובדים זרים - 3.0 מטר.

(16) מבני משק חקלאיים.

(17) גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 13 מ' ויקבע בהתאם לשימוש ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(18) א. 4 יחד מגורים - 800 מ"ר ב. שטח מירבי ליחדי' ראשונה - 260 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. גודל מירבי של היחידה השניה, השלישית והרביעית יהיה 180 מ"ר עיקרי - 120 מ"ר בקומת הקרקע ו-60 מ"ר בקומה א'.

(19) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.

(20) בכל תאי השטח יחד.

(21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80% ב. מבנים לגידול בעלי חיים - 60% ג. מבני שירות לגידול צמחי וגידול בעלי חיים - 20% ד. היקף בינוי מירבי לכל השימושים בכל תחום חלקות א' בתכנית - 20% ה. מגורים לעובדים זרים - 90 מ"ר.

(22) תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר בהסכמת השכן.

(23) החלק החקלאי וחלקת המגורים יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.

(24) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80% ב. מבנים לגידול בעלי חיים - 60% ג. מבני שירות לגידול צמחי וגידול בעלי חיים - 50% ד. היקף בינוי מירבי למבנים בכל תחום חלקות ב' בתכנית - 10%.

(25) א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 13 מ' ויקבע בהתאם לשימוש ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(26) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0.

(27) מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

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

1. תנאי להוצאת היתר בניה מותנה בהגשת בקשה שתכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדין.
2. היתרי בנייה למבנים חקלאיים :
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ב. אישור היחידה הסביבתית דרום השרון.
3. ביוב - תנאי להוצאת היתר בניה למבנה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר על ידי הרשות המוסמכת.
4. היתרי בניה לבריכת שחיה ציבורית מותנה בקבלת חוות דעת של לשכת הבריאות נפת פתח תקווה.
5. תנאי להיתרי בניה בנחלות הגובלות בדרך רמתיים (דרך 402) - תיאום עם היחידה הסביבתית לנושא האקוסטיקה.
6. תנאי למתן היתר למבנה למגורים להלנת עובדים זמניים יהיה כמפורט להלן :
 - א. קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
 - ג. קבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, משרד הבריאות בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
 - ד. קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 - ה. הצגת אופן חיבור המבנים לתשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וגז.
7. הכנת תצ"ר התואם לתכנית לאחר אישורה ואישור התצ"ר על ידי הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 135



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

6.2**פיתוח סביבתי**

- כללי :
- * מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת הבניה יבוצע לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - * טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- הנחיות נופיות סביבתיות :
- * הפיתוח יתוכנן תוך דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, תאורה מינימלית לכיוון השטח הפתוח החיצוני.
 - * בתחום התכנית ייקבע, במיקום נגיש לתושבים, הצבת מיכלי מיחזור שונים בתאום עם היחידה הסביבתית דרום השרון.
 - * הגינון יבוצע באלמנטים של גינון מתאים לאקלים באזור כולל חפוי קרקע, צמחים שאינם צורכים כמויות מים גדולות.
 - * יש להימנע מהשימוש בצמחים זרים ופולשים לגינון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

6.3**פיתוח תשתית**

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.
- ב. הסטת תשתיות קיימות תבוצע על ידי מגיש התכנית בהתאם להנחיות בעליו של קו התשתית

<p>6.3 פיתוח תשתית</p> <p>הקיים. ג. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו. ד. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. יש להבטיח הפרדה בין מערכות המים השונות. יישמר מסדרון תשתיות קו מים תת קרקעי בחציית כביש 40 כמסומן בתשריט.</p> <p>קווי מקורות: בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים. יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> <p>מאגרי מים בתחום התכנית יהיו מאגרים סגורים בלבד.</p> <p>ניקוז: א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ב. תעלות ניקוז פנימיות - התוואי הסופי ייקבע בתכנון מפורט שיאושר על ידי משרד החקלאות. ג. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים לפחות ב-20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו.</p> <p>בריכות שחיה: בריכת שחיה ציבורית ו/או בריכה טיפולית ועסקים רפואיים דומים יתוכננו בהתאם לתקנות והנחיות של משרד הבריאות.</p> <p>ביוב: א. למושב ירקונה פתרון קצה לביוב - מט"ש ניר אליהו. ב. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה - חיבור למערכת ביוב קיימת ומאושרת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>כל החניות המיועדות למגרשי המגורים, מבני הציבור, מבני משק והשטחים החקלאיים - תהיינה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן לאחר תאום הבקשה להיתר וקבלת אישור מפיקוד העורף.</p>	<p>6.6</p>



6.7	<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
	<p>הנחיות משהב"ט: 1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. 2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש לתאם זאת מראש עם משהב"ט.</p>
6.8	<p align="center">עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 14018/0 "עדנים" י.פ. 4750 עמוד 3106 מיום 10.05.1999, 7375/0 "ירקונה" י.פ. 4318 עמוד 3896 מיום 13.07.1995, 25088/0 "ירקונה" (מערב) י.פ. 4750 עמוד 3116 מיום 10.05.1999, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.9	<p align="center">ניהול מי נגר</p>
	<p>שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים :</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח ההחדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים/שפ"פים :</p> <p>א. בשטחי שפ"פ/שצ"פ יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי לחלול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים/שפ"פים וחניונים.</p> <p>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>

6.10

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מציר הקו 2.25 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 2.0 מטר. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מציר הקו 1.75 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 1.5 מטר. קו חשמל מתח גבוה עד 33KV בשטח בנוי - מרחק מציר הקו 6.5 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מטר. קו חשמל מתח גבוה עד 33KV בשטח פתוח - מרחק מציר הקו 8.5 מטר. קו חשמל מתח עליון 110-160KV בשטח בנוי - מרחק מציר הקו 13.0 מטר, מרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מטר. קו חשמל מתח עליון 110-160KV בשטח פתוח - מרחק מציר הקו 20.0 מטר. קו חשמל מתח עליון 400KV - מרחק מציר הקו 35.0 מטר. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על עליון, גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / נמוך או 1.0 מטר מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על או 3.0 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.11

שימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

בתשריט מסומנים בסימון של שימור האתרים/מבנים לשימור הבאים :

א. סמל 001 - מגדל המים.

ב. סמל 002 - בריכת המים.

ג. סמל 003 - מבנה מחסן.

ד. סמל 004 - בית באר.

ה. סמל 005 - בית משאבות.

על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות :

1. באתרי שימור 001, 002 מגדל המים ובריכת המים - לא יותרו תוספות בניה כלשהן, שינוי

בחומרי הבנין המקוריים או כל שינוי אשר עשוי לפגוע בצורה או בפרופורציה שלו.

2. בשאר האתרים תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור, בהתאם להמלצות

נספח השימור, מסקנות תיק התיעוד המלא ובהמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור.

3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הכנת בקשה להיתר בניה או לעת הכנת תכנית מפורטת

בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ו/או ועדת השימור. שיקום

	<p align="center">שימור</p> <p align="center">סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p align="center">6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 135</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 135</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 135</p>	<p>אתר לשימור ופרטי גמר, וכל עבודה הטעונה היתר בניה, יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.</p> <p>4. אין להעתיק מבנים לשימור ואין לפרק ולהרכיב מחדש.</p> <p>5. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו.</p> <p>6. למרות האמור בסעיף הקודם, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>7. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא ייפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור, כפי שצוינו בנספח השימור לתכנית זו ובהתאם לתיק התיעוד.</p> <p>8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>9. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>10. אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב המהווים חלק מהאתר לשימור ולא תותר עקירת עצים בוגרים וצמחיה ותיקה אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.</p> <p>11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>13. ניתן לממש זכויות בניה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.</p> <p>14. 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 עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.</p> <p>ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.</p> <p>ה. הנחיות לחומרי בניה, חומרי גמר ושילוט.</p> <p>ו. הנחיות להסדרת מערכות טכניות.</p> <p>ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p>	
	<p align="center">אקוסטיקה</p> <p align="center">סימון בתשריט : חזית עם הוראות מיוחדות</p>	<p align="center">6.12</p>
	<p>בנחלות הגובלות בדרך רמתיים ניתן להקים קיר אקוסטי בגובה של עד 6.0 מטר למניעת מפגעי רעש מהכביש.</p> <p>הקיר יתוכנן בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי על ידי יועץ אקוסטי באישור הועדה המקומית.</p>	
	<p align="center">זרכים</p>	<p align="center">6.13</p>
	<p>כל עבודה בתחום זכות דרך 402 תבוצע בתיאום מוקדם עם חברת נתיבי איילון.</p>	

6.14

סקר סייסמי

חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה :

א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

6.15

שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור

1. נספח העצים לתכנית :

לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בנספח באופן הבא : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

6.15

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

- א. נותני צל סוככנים
 ב. חסכנים במים
 ג. מאוקלמים
 תכונות עצים שיש להימנע מהם:
 א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
7. שטחים ציבוריים פתוחים:
 א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
 ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.
8. רחבות* עירוניות פתוחות:
 במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, תכנון זמין, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.
- *רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.
9. מגרשי חנייה:
 א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).
 ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.
10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית 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 תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר חו"ד לתכנון זמין, מונה הדפסה 135.

חלוקה לתאי שטח

6.16

- א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.
 ב. קווי בנין:



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

6.16 חלוקה לתאי שטח	
<p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט. * קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ולטבלה 5. * קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר. ג. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה, סעיף 5. ד. תאי שטח לחדרי טרפו בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p>	

6.17 הוצאות הכנת תוכנית	
<p>הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יתחלק בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.</p>	

6.18 היטל השבחה	
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.19 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שימור החיבור לדרך 402 הקיים פעיל - צומת עם דרך 4 בירקונה	כל עוד לא בוצע בפועל החיבור לדרך 402 על פי תבע מח/263
2	ביטול החיבור לדרך 402 - צומת עם דרך 4 בירקונה	השלמת הביצוע בפועל של החיבור לדרך 402 על פי תבע מח/263



תכנון זמין
מונה הדפסה 135

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מייד עם אישורה.