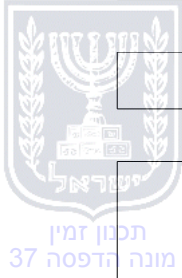


הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0417592

משמרת- הסדרת גבול נחלות ותוספת מגורים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לב השרון, דרום השרון, שרונים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

21/06/2021

להפקיד את התכנית

14/08/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במושב משמרת חלות תכניות מפורטות הקובעות זכויות למגורים כדלקמן:
 2 יחידות דיור בכל אחת מ-76 נחלות, סה"כ 152 יח"ד, ביעוד מגורים בישוב כפרי לפי תכנית צש/ 21-6 / 2.
 3 יח"ד בשלושה משקי עזר. לפי תכנית צש/ 21-6 / 2, צש/ 21-6 / 13.
 100 יח"ד במגרשי מגורים א' ע"פ תכנית צש/ 21-6 / 6.
 7 מגרשי מגורים א' ע"פ תכנית צש/ 21-6 / 8, 412-0515940 שינוי קו בניין בנחלה- משמרת.
 סך הכל כמות יחידות דיור מאושרות בישוב = 262 יח"ד ועוד 76 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר שאינן נספרות עפ"י הקיבולת המרבית המותרת בתמ"א 35.

תכנית זו מציעה הסדרה ופיתוח הישוב הקיים במספר נושאים:

1. תוספת יחידת דיור אחת בתחום שטח חלקת המגורים בכל אחת מ-76 הנחלות המאושרות.
 2. קביעת הוראות המאפשרות פיצול של מגרשי מגורים משטח חלקת המגורים בנחלה, ללא צורך בתכנית מפורטת, בכפוף להכנת תכנית בינוי ותשריט חלוקה מאושרים ע"י הועדה המקומית.
 3. דיוק גבולות בין נחלות קיימות ובין נחלות למגרשי מגורים, בהתאם למבנים קיימים.
 4. הגדלת חלקות המגורים בנחלה ששטחן קטן מ-2.0 דונם עד 2.0 ד'. בנוסף, נחלות בהן ניתן היתר כדן ושטח המגורים גדול מ-2.0 דונם, אזי שטח מגרשי מגורים אלה הוגדל בהתאם.
 5. תוספת 10 יח"ד במגרשי מגורים חדשים.
- בהתאם לכך, במצב מוצע יהיה מספר יחידות הדיור במושב כדלקמן:
- 228 יח"ד ב-76 נחלות מאושרות.
 3 יח"ד ביעוד משקי עזר
 100 יח"ד מגורים א' עפ"י תכנית צש/ 21-6 / 6
 7 יח"ד ביעוד מגורים א' עפ"י תכנית נקודתיות מאושרות.
 10 יח"ד ביעוד מגורים א' עפ"י המוצע בתכנית זו.

סה"כ מציעה התכנית תוספת של 86 יח"ד (10 מגרשי מגורים א' ועוד יח"ד בכל אחת מ-76 הנחלות המאושרות עד לקיבולת המרבית עפ"י תמ"א 35 (350 יח"ד).
 הערה: לצורך התאמה להגדרות נוהל מבא"ת, שונה שם ייעוד הקרקע "אזור מגורים בנחלה" במצב קיים לשם "מגורים בישוב כפרי" במצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משמרת- הסדרת גבול נחלות ותוספת מגורים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
	412-0417592		
	1,742.186 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון, דרום השרון, שרונים

192535 קואורדינאטה X

681678 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, בשטחה הדרומי של מועצה אזורית לב השרון, מושב משמרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

לב השרון - חלק מתחום הרשות: משמרת

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8277	מוסדר	חלק	1-9, 11-42, 44-50	
8278	מוסדר	חלק	2-9, 12-20, 27-28, 30	10-11, 22
8279	מוסדר	חלק	1-9, 11-18, 20, 22, 24, 26, 36-39, 41, 48-51, 53, 55-56	
9092	מוסדר	חלק	15-142	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
משמ/118/שד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/118/שד ממשיכות לחול.	0			31/05/1989
צש/0/2/0	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/0/2/0. הוראות תכנית צש/0/2/0 תחולנה על תכנית זו.	3769	2875		27/05/1990
צש/0/2/80	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/0/2/80. הוראות תכנית צש/0/2/80 תחולנה על תכנית זו.	6025	715		26/11/2009
צש/6/21/13	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	6640	7275		06/08/2013
צש/6/21/2	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	3566			19/06/1988
צש/6/21/6	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4656	4223		21/06/1998
צש/6/21/8	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	5162	1661		27/02/2003
צש/מק/6/21/15	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4566			07/09/1997
צש/מק/6/21/5	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	4681			20/09/1998
412-0515940	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	7874	9662		12/07/2018
צש/6/21/12	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	3699	4274		24/09/1989
צש/6/21/3	החלפה	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	3353			26/06/1986

הערה לטבלה:

במקרה של סטירה בין תכנית זו לתכנית קודמת מאושרת, יגברו הוראות של התכנית המקלה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס אייזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילן פליקס אייזן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	15: 45 25/01/2022	אלכס רבין	25/01/2022	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה כללי	15: 45 25/01/2022	אלכס רבין	25/01/2022	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	12: 22 09/06/2022	ברני גטניו	10/10/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך רקע פרוגרמתי	16: 16 29/11/2020	צביקה מינץ	13/10/2020	14		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נופי	11: 27 25/01/2022	זוהר לניר	25/01/2020	18	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות- גליון 2	09: 01 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	2	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות- גליון 5	09: 03 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	5	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות- גליון 1	08: 59 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות - גליון 3	09: 01 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	3	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות - גליון 4	09: 03 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	4	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רשימת עצים - טבלה 2	18: 12 29/11/2020	זוהר לניר	29/10/2020	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רשימת עצים - טבלה 1	18: 11 29/11/2020	זוהר לניר	29/10/2020	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז	11: 52 30/05/2022	גיל שגיא	02/01/2022	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - חוברת	13: 56 11/06/2020	גיל שגיא	31/05/2020	19	1: 100	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב	09: 18 11/01/2022	גיל שגיא	02/01/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - חוברת	15: 24 20/05/2020	גיל שגיא	01/04/2020			מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח שימור	09: 21 11/01/2022	לבנה שואף רוני	22/11/2021	66		מנחה	תיעוד/סקר שימור

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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה לב השרון	בני דרור			073-2521590	073-2521597	iris@lev-hasharon.com
	פרטי	מושב משמרת		משמרת מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	משמרת	משמרת		09-7964098	09-7963957	mishmeret1948@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית לב השרון, צומת בני דרור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מושב משמרת		משמרת מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	משמרת	משמרת		09-7964098	09-7963957	mishmeret1948@gmail.com

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
	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datam ap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זוהר לניר	120981	זהר לניר אדריכל נוף	קרית טבעון	(1)	35	077-4143060		zohar.lanir@ gmail.com
	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון פרוגרמטי במרחב	כפר סבא	(2)		09-7668379		z.mintz@gm ail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642	דרך הנדסה בע"מ	תל מונד	(3)	7	077-2121101		data@drh- eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	25206175	משרד הנדסי גיל שגיא בע"מ	איל	(4)		09-7639119		gali@handasi .co.il
אדריכל שימור	אדריכל	לבנה שואף רונן	101628	רונן-שואף אדריכלים בע"מ	נצר סרני	(5)		08-9150560		livna@srarc.c o.il

(1) כתובת: רח' המגדל 35 3603026.

(2) כתובת: הרקפת 10.

(3) כתובת: הרקפת 7.

(4) כתובת: אייל.

(5) כתובת: קיבוץ נצר סרני 7039500, ת.ד. 237.

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
חלקה א' בנחלה	חלק מנחלה חקלאית אחת עפ"י הגדרות תכנית זו, הכולל: קרקע חקלאית בחלקה א', ברצף עם חלקת המגורים בנחלה.
חלקת המגורים בנחלה	חלק של נחלה חקלאית, ביעוד "מגורים בישוב כפרי", המיועד למגורים (יחידת דיור אחת לפחות + יח"ד קטנה), וכן לפעילות חקלאית ופלי"ח ע"פ תכנית זו.
יחידת דיור קטנה	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.
מבנה לשימור	המבנה לרבות סביבתו כמסומן בתשריט, עליהם חלות הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה והוראות בתכנית זו.
מגרש מגורים מפוצל	מגרש מגורים ביעוד "מגורים בישוב כפרי", שיפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה
מתחם לשימור נופי	אזור בתכנית בעל מאפיינים נופיים ייחודיים ומשמעות אדריכלית היסטורית ותרבותית.
נחלה חקלאית	יחידת קרקע במושב, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק שפותח או יפותח בו
פלי"ח (פעילות לא חקלאית)	עסקים קטנים וזימות עסקית לא חקלאית בתחום חלקת המגורים בנחלה.
קרקע חקלאית בחלקה א'	חלק מחלקה א' בנחלה, ביעוד "קרקע חקלאית", המיועד לפעילות חקלאית ופלי"ח כהגדרתם בתכנית זו.
תיק תיעוד	מסמך מלווה תכנית/ בקשה להיתר בניה המתאר את ערכי המורשת של אתר לשימור בתחום התכנית. המסמך יערך על פי מסמך ההנחיות של מנהל התכנון.
תשריט חלוקה	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות), בחוק התכנון והבניה על תיקוניה.

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**

קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח ולעדכון שימושי הקרקע בשטחי מושב משמרת, בראייה כוללת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התכנית מציעה תוספת של 86 יח"ד בנוסף ל 262 יח"ד המאושרות היום.
- הגדלת שטח חלקות מגורים בנחלה ל 2.0 ד'. בנוסף, נחלות בהן ניתן היתר כדין ושטח המגורים גדול מ-2.0 דונם, אזי שטח מגרשי מגורים אלה הוגדל בהתאם.
- תוספת זכויות בניה למגורים (עיקרי ושרות) בחלקות המגורים בנחלה לרבות תוספת יחידת דיור אחת בכל נחלה.
- קביעת מנגנון לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בנחלה.

5. תוספת 10 יח"ד ב-10 מגרשי מגורים חדשים.

6. דיוק גבולות בין נחלות.

7. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה לפי תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 114, 1230
מגורים א'	201 - 300, 1298, 2201
מגורים בישוב כפרי	1001 - 1018, 1020 - 1034, 1036 - 1052, 1064 - 1067, 1069 - 1075, 1091 - 1099,
	10100 - 10105
משק עזר	2001 - 2003
מתקנים הנדסיים	301 - 307
קרקע חקלאית	1101 - 1134, 1136 - 1152, 1164 - 1175, 1191 - 1199, 11100 - 11105, 11140, 11150 -
	11153, 12002
שטח ציבורי פתוח	501 - 517
נחל/תעלת נחל	601 - 604
דרך מאושרת	640 - 644, 646, 701 - 703
דרך מוצעת	645, 647
דרך משולבת	631 - 636, 655
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק מבנה לשימור	מתקנים הנדסיים	301, 306
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	640 - 643, 646, 701, 702
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	647
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	633 - 636
גבול מגבלות בניה	מגורים	105 - 114
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	211 - 232, 244 - 300
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	1064 - 1067, 1069 - 1073, 1075,
		1091 - 1095
גבול מגבלות בניה	משק עזר	2003
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	303, 304, 306
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1144 - 1144, 1152 - 1164, 1173 - 1191 -
		11153 - 11151, 1195
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	503 - 515
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	640, 702
גבול מרחב תכנון	מגורים א'	256, 258 - 260
גבול מרחב תכנון	מתקנים הנדסיים	306
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	1112 - 1118, 1132, 1133, 1192 -
		11153, 1195

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	508, 507
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	702, 640
גבול שטח שיפוט	מגורים א'	260 - 258, 256
גבול שטח שיפוט	מתקנים הנדסיים	306
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	1112 - 1121, 1133, 1134, 1192 - 11153, 1195
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	508, 507
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	702
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	203
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1001 - 1018, 1020, 1034 - 1036 - 1052, 1064 - 1067, 1069 - 1075, 1091 - 1099, 10100 - 10105
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	601
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1105, 1110, 1112, 1126, 1142, 1144 - 1147, 1199, 11102
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	702
זיקת הנאה למעבר רגלי	קרקע חקלאית	11104, 11105
מבנה להריסה	מגורים	101
מבנה להריסה	מגורים א'	2201
מבנה להריסה	משק עזר	2001
שימור נופי	דרך מאושרת	703
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

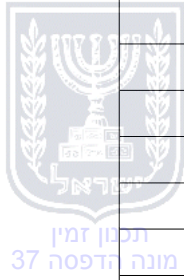
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.17	142,142	אזור מגורים חקלאי
0.17	2,942	אזור מתקנים הנדסים
4.75	82,654	דרך מאושרת
0.28	4,900	דרך משולבת
1.47	25,613	מבנה ציבור
3.15	54,819	מגורים א'
0.28	4,806	משק עזר
0.19	3,372	מתקן מים
80.85	1,407,462	קרקע חקלאי
0.18	3,074	שטח נחל
0.46	8,025	שטח ציבורי פתוח
0.06	966	תעלת ניקוז
100	1,740,775	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.77	82,968.14	דרך מאושרת
0.07	1,238.43	דרך מוצעת
0.28	4,899.58	דרך משולבת
0.36	6,272.83	מגורים
2.98	51,897.8	מגורים א'
10.47	182,344.12	מגורים בישוב כפרי
0.28	4,805.63	משק עזר
0.38	6,576.3	מתקנים הנדסיים
0.28	4,901.66	נחל/תעלת נחל
78.17	1,360,743.05	קרקע חקלאית
0.49	8,515.14	שטח ציבורי פתוח
1.47	25,612.88	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,740,775.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. מבנה עזר/מחסן. ג. מרתף. ד. חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 1230 יחולו הוראות כדלקמן: 1. תותר הקמת פרגולה ששטחה יהיה לפי המותר בתקנות חישוב שטחים.
ב	מגבלות בניה לגובה עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה תותר סטייה של עד 80 ס"מ מהגובה שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח ממנו ייקבע גובה המבנה וזאת מנימוקי טופוגרפיה ו/או ניקוז.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים א. מגורים. ב. מבנה עזר/מחסן. ג. מרתף. ד. חניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. על תאי שטח מס' 201-300 יחולו הוראות כדלקמן: חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. בשטח הבניה יכללו פרגולות מחומר קל והן תיבנינה בתחום קווי הבנין החוקיים. מרווחי הבניה - בהתאם לסעיף 5 אלא אם סומן אחרת בתשריט, לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר עפ"י לוח האזורים, קירות, מדרגות, מעקות גנניים וסככת חניה.
ב	מרתפים על תאי שטח מס' 201-300 יחולו הוראות כדלקמן: שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע ויהווה שטח עיקרי. את שטחי השירות, ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.

4.2

מגורים א'

מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ', כאמור בסעיף 5. גובה חלונות במרתף לא יעלה על 50 ס"מ במימד האנכי.

הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ - יובא המרתף במנין אחוזי הבניה בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.

חלל המרתף, ימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

במידה ותיבנה קומת מרתף, יכללו כל שטחי השרות בקומת המרתף למעט סככה חיצונית לחניה פרטית, שתאושר אם ישוכנע מהנדס הועדה כי יש קושי לבצע החניה במרתף עקב בעיות טופוגרפיה ו/או ניקוז.

על תא שטח מס' 1298 יחולו הוראות כדלקמן:

שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה מעליו (קומת כניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן, למעט "חצר אנגלית" לאור ואיוורור. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם על פי תכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.

מפלס הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין לא יעלה על 8.50 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.

החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).

לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. באם תכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור.

חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו.

ג

חניה

על תאי שטח מס' 201-300 יחולו הוראות כדלקמן:

מספר מקומות החניה בתחום המגרש יהיה על פי תקנות משרד התחבורה שיהיו תקפות ביום אישור התכנית. חניה אחת לפחות מקורה. מיקום החניות במשולב בבנין בתוך קו בנין או על פני הוראות לוח האזורים. מבנים לחניה יהיו סככות בלבד (4-6 עמודים + גג) ולא יחולו עליהם הגבלות קו בנין מגבולות המגרש. במידה ומבוקש מבנה סגור לחניה - ייבנה במסגרת קווי הבנין העיקרי. שטח חניה מקורה בהתאם לטבלה 5. בסככת חניה כנ"ל לא ינוקזו מי גשם מהסככה לתחומי מגרש שכן. בקשה להיתר הכוללת סככת חניה על גבול המגרש תוגש בצירוף חתימת שכן.

ד

עיצוב אדריכלי

על תאי שטח מס' 201-300 יחולו הוראות כדלקמן:

צורת גג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה 1.05 מ' מפני הגג, תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה, ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.

4.2

מגורים א'

חומר קירות חוץ - חומרי גמר, צורת הגימור וגווניו יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.

דודי שמש - בגג משופע ישולבו הקולטנים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטנים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת הועדה המקומית.

אנטנות טלוויזיה - לא תותר הקמת תורן פרטי לאנטנת טלוויזיה.

חיבור מערכת תשתיות - כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת

קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

חומר ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י תכנית פרטים שתהווה חלק מתכנית בינוי ופיתוח מאושרת על ידי הועדה המקומית.

תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.

סככת חניה - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י הועדה המקומית. הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב, ותוקם, במידת האפשר,

בצמוד לכל 2 מגרשים סמוכים לסירוגין.

4.3

מגורים ב'שוב כפרי

4.3.1

שימושים

א. מגורים לרבות יחידת דיור קטנה.

ב. מחסן, מרתף וחניה מקורה.

ג. בריכת שחיה.

ד. מבנים יבילים להלנת עובדים זרים.

ה. שימושים המותרים לפי תכנית צש/80/2/0 ובכפוף לתוספת ראשונה לחוק.

4.3.2

הוראות

א

תכנית בינוי

1. תידרש הכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית במקרים הבאים:

א. כתנאי וכרקע לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים ב'שוב 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 1.א' ו-1.ב' לעיל, ו/או אישור תכנית חלוקה כמפורט

בסעיף ג' לעיל, ללא אישור תכנית בינוי, יהווה סטייה ניכרת כמשמעה בחוק.

ד. כתנאי לכל היתר בניה ליח"ד בנחלה.

ה. כתנאי להקמת מבנה חדש לשימוש פל"ח.

2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת

הבינוי והשימושים בקרקע לרבות המבנים המתאפשרים, הצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית,

זיקת הנאה ככל שתידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה

וחנייה, ניקוז וכו'.

4.3

מגורים בישוב כפרי

ב

קווי בנין

1. הקמת מבנה תותר במרחק מזערי של 6 מ' או אפס מ' ממבנה אחר בתחום אותה חלקת מגורים בנחלה.
2. בתוך חלקת המגורים בנחלה יותר קו בנין 0 לבניית מבנה דו-משפחתי, גם כאשר אחת משתי הדירות במבנה ממוקמת במגרש מגורים שפוצל מאותה חלקת מגורים בנחלה. קו בניין 0 בין נחלות יתאפשר אך ורק לחניה מקורה, למחסן ולמבנה שהותר כדין.
3. קווי הבנין במגרש מגורים מפוצל יהיו: קו בנין צדדי - 3 מ' או 0. קו בנין אחורי - 3 מ' או 0. קו בנין קדמי - 5 מ' מגבול יעוד דרך ובמגרש שיש אליו דרך גישה - 3 מ' מגבול דרך הגישה הגובלת בו. קו בנין לנחלה גובלת (צידי או אחורי) - 3 מ'. קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים. ביחידת הדיור השלישית לא תותר בניית מחסן נפרד, אלא כחלק מיחידת הדיור, למעט מחסן פריק.
4. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, או בדרך ובזיקת הנאה, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך ובדרך הגישה אליו - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.
5. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בתכנית זו לבין קווי הבנין הקבועים בתכנית מאושרת אחרת, יקבעו קווי הבנין המקלים יותר.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בכל שטח חלקת המגורים בנחלה יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחיד המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5, למעט יחיד לבעל הנחלה ועוד יחיד 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. ככל שדרך הגישה למגרש המפוצל תהיה בתחום חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש המפוצל, רוחבה יהיה 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ' באישור הוועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.
3. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחיד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
4. 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.
5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבע בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.
6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:
 - א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה יגרע.
 - ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, ליחיד אחת וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.
 - ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500 מר, וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול

4.3

מגורים בישוב כפרי

המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מר. 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.

ה. בתכנית לא יחול שינוי בשטחי המגורים בנחלה.

ד

הוראות בינוי

- בתא שטח 1030 יחולו הוראות בינוי כדלקמן:
1. גובה שיא גג רעפים לפי המאושר 8.5 מ' ממפלס ה-0.00.
 2. תותר הקמת מבנה בעל גג שטוח. גובה גג שטוח יהיה עד 7.5 מ' ממפלס ה-0.00.
 3. תותר הקמת פרגולה ששטחה יהיה לפי המותר בתקנות חישוב שטחים.
 4. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית, בתוך קווי הבנין המבוקשים, בשטח של עד 125 מ"ר.
 5. שטח לשירותי משרד.
 6. פעוטון.

ה

מרתפים

על תא שטח מס' 1098 יחולו הוראות כדלקמן:

שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע ויהווה שטח עיקרי. את שטחי השירות, ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן, למעט "חצר אנגלית" לאור ואיוורור. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם על פי תכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או ביות ניקוז.

מפלס הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין לא יעלה על 8.50 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.

החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).

לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

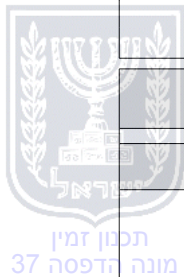
הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. באם תכלל דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור.

חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו.

ו

תנאי להקמה

- תנאים להקמת מגורים זמניים לעובדים זרים בהתאם להוראות תכנית צש/0-80/2, סעי' 3.ג. הוראות למתן היתרים למבנה מגורים לפועלים זמניים ובנוסף:
1. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
 2. המבנים להלנת העובדים יהיו מבנים יבילים בלבד, שהובלו בשלמותם, המבנים יוצבו על קרקע טבעית ללא יסודות.
- תותר הצבת המבנים היבילים בכל חלקה א' של הנחלה (ללא הגבלה לתחום המגורים), אך בחלק החקלאי המבנים יוצבו בצמידות דופן לחלקת המגורים בלבד.



מגורים בישוב כפרי	4.3
<p>3. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה.</p> <p>4. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז.</p> <p>5. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטרים.</p> <p>6. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>7. הקמת המבנים מותרת בקבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרי העסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.</p> <p>8. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר לתעסוקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.</p> <p>9. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</p> <p>10. מבנים שקיבלו היתר מכח צש/ 0 /2 /80 לא עומדים בסתירה לתכנית זו.</p> <p>11. מבנים חדשים עבור מגורים לעובדים זרים יהיו יבילים בלבד.</p>	
משק עזר	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. מגורים</p> <p>ב. מרתף</p> <p>ג. מחסן/מבנה עזר</p> <p>ד. חניה לרבות חניה מקורה</p>	
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי	א
המרתף בקונטור של קומת כניסה	
מתקנים הנדסיים	4.5
שימושים	4.5.1
מתקני תשתית ישוביים לרבות מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו'.	
הוראות	4.5.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. ככול שבעתיד ישתנה השימוש במתקנים בתאי שטח 301 ו-306, מומלץ כי תבחן האפשרות לשימור המתקנים ולשילובם בתכנון החדש.</p>	
ביוב	ב
לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.	
קרקע חקלאית	4.6

	4.6
קרקע חקלאית	
שימושים	4.6.1
<p>א. שימושים ופעולות הדרושים במישרין לעיבוד של הקרקע ויצור חקלאי : כיסויי רשת ומנהרות על גידולים צמחיים, בתי צמיחה לסוגיהם, כגון חממה, משתלה לא מסחרית, סככות חקלאיות פתוחות.</p> <p>ב. מבני משק חקלאי: בתי אריזה, קירור, מיון ואחסון תוצרת חקלאית ותשומות לגידולים צמחיים.</p> <p>ג. שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.</p> <p>ד. אתר לאיסוף גזם ופסולת חקלאית.</p> <p>ה. קווי חשמל, גדרות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. דרכים חקלאיות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים ושילוטם.</p> <p>ז. שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>ח. מבנים ושימושים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>ט. בתאי שטח 11151, 11152, 11153 יותרו שימושים כמפורט בסעיפים א' ו-ז' בלבד.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תותר תכסית בנויה בהיקף עד 50% משטח המגרש או על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הוועדה המקומית, למעט חממות אותן מותר להקים בהיקף עד 80% תכסית משטח המגרש.</p> <p>2. מרווחים בין המבנים ותנאים אחרים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר צש/0/2/0.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. גינות וחורשות, מתקני משחק, סככות צל.</p> <p>ב. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, קווי תשתיות.</p> <p>ד. חניות, לא כולל חניות פרטיות לשימוש המגורים.</p> <p>ה. דרכים ושבילים.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>הפיתוח יעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח בכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>הפיתוח יעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
נחל/תעלת נחל	4.8
שימושים	4.8.1
<p>א. תעלת ניקוז</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית</p> <p>ג. דרכי שרות</p> <p>ד. גינות וחורשות</p>	
הוראות	4.8.2



4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. פינות ישיבה ומשחק.</p> <p>ה. קווי תשתיות עליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.



4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. פינות ישיבה ומשחק.</p> <p>ה. קווי תשתיות עליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.



4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	<p>א. דרכים ציבוריות שרוחבם 12 מ' ומטה עבור מעבר הולכי רגל, רכב פרטי וחירום, רוכבי אופניים.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>ג. ריהוט רחוב, נטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), תאורה, ביוב. מים. גז, מתקני אשפה עבור המגורים בשכונה.</p> <p>ה. מרכיבי בטחון</p>
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. התכנון המפורט יהיה עפ"י תכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. תיאסר כל בניה.

<p>4.11 דרך משולבת</p>	<p>4.11</p>
<p>3. סלילת דרך משולבת תהיה עשויה מרצף אבנים משתלבות ללא מיסעת אספלט.</p>	
<p>4.12 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.12</p>
<p>4.12.1 שימושים</p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות ורווחה. ב. מבני ספורט ונופש (לרבות בריכת שחיה ומתקנים פתוחים וסגורים) וכן מבנים נלווים הדרושים להפעלת מתקנים אלו (שרותי מזון, אחסון וניהול). ג. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה לרבות שרותי מנהל, מרפאות ובתי אבות ומקלטים. ד. מסחר מקומי כגון צרכנייה. ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. ו. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות. ז. דרכים, חניות ושבילים.</p>	<p>4.12.1</p>
<p>4.12.2 הוראות</p>	<p>4.12.2</p>
<p>שימור</p> <p>1. מבנים לשימור: 1.1 בית העם, 1.2 סילו, 1.3 ביצייה, 1.4 נגרייה, 1.5 מחלבה. 2. טרם הוצאת היתר בניה תאשר הועדה המקומית תכנית בינוי לתא שטח זה שבמסגרתה ייבחן היחס בין הבניה החדשה למבנים היסטוריים באופן שערכי השימור לא יפגעו. 3. אתרים לשימור בתא שטח 401: המדשאה הגדולה, גינת ריבי, וחורשת העצים. בתחום אתרים אלה לא תותר בניה חדשה ויישמרו העצים והצמחייה הוותיקה הקיימת.</p>	<p>א</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח אשר תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית. בנוסף, ייבחן היחס בין הבניה החדשה למבנים ההיסטוריים.</p>	<p>ב</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
3	3	3	1	2	9		1	35	250	(1)	(1)	50	200	330	114 - 105	מגורים	
(9)	(9)	(9)	1 (8)	2	8.5 (7)	2	1 (6)	40 (5)	230 (4)	(3)	0	(2) 30	200	500	104 - 101	מגורים	
3	3	3		2	8.5 (12)		1		310			40	(11) 270	(10)	1230	מגורים	
5	3	3	1	2	8.5		1 (6)	40	230 (16)	(15)	(15)	(14) 30	(13) 200	450	300 - 201	מגורים א'	
(9)	3	3		2	8.5 (19)		1			(15)	(15)	(18) 40	(17) 260	(9)	1298	מגורים א'	
1	3	2	1	2	9 (21)		1	35	260 (20)	(15)	(15) 0	40	220	580	2201	מגורים א'	
0	3	3	1	2	9		4 (23)	60	692 (22)	(1)	(1)	(22) 62	(22) 630	350	- 1001 - 1018 - 1020 - 1029 - 1031 - 1034 - 1036 - 1052 - 1064 - 1067 - 1069 - 1075 - 1091 - 1097	מגורים בישוב כפרי	
0	3	3	1	2	9		4 (23)	60	692 (22)	(1)	(1)	(22) 62	(22) 630	350	1073	מגורים בישוב כפרי	
0	3	3	1	2	9		4 (23)	60	692 (22)	(1)	(1)	(22) 62	(22) 630	350	1099 - 10100 10105	מגורים בישוב כפרי	
0	4	3	1	2	9		4 (23)	60 (22)	692	(1)	(1)	(22) 62	(22) 630	(25)	1030	מגורים בישוב כפרי	
0	3	3	1	2	9		4 (23)	60	787	(1)	(1)	(27) 102	(26) 685	350	1098	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	1	2	9 (21)		1	20	260 (15)	(15)	(15)	40	220	2784	2001	משק עזר	
5	(31) 3	(31) 3					1		265			(30) 45	(29) 220	(28)	- 2002 2003	משק עזר	
5	5	5	1	3	11			(35)	25600)	(33)	(33)	5120	20480	400	401	שטחים	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3		1	5		45	100				100	306 - 301	מתקנים הנדסיים
(38) 4	(38) 4	(38) 4					(37)	(36)					- 1101 ,1134 - 1136 ,1152 - 1164 ,1175 - 1191 ,1199 - 11100 ,11102 11150	קרקע חקלאית
4	4	4						(39)					- 11151 11153	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	114 - 105	מגורים
(9)	104 - 101	מגורים
5	1230	מגורים
5	300 - 201	מגורים א'
5	1298	מגורים א'
5	2201	מגורים א'
(24) 5	1001 - 1018, 1020, 1029, 1031, 1034, 1036, 1052, 1064 - 1067, 1069, 1075, 1091 - 1097	מגורים ביישוב כפרי
(24) 5	1073	מגורים ביישוב כפרי
(24) 5	1099, 10100 - 10105	מגורים ביישוב כפרי
(24) 5	1030	מגורים ביישוב כפרי
(24) 5	1098	מגורים ביישוב כפרי
5	2001	משק עזר
(32) 5	2002 - 2003	משק עזר
5	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	301 - 306	מתקנים הנדסיים
(38) 4	1101 - 1134, 1136, 1152 - 1164, 1175, 1191 - 1199, 11100 - 11102, 11150 - 11151	קרקע חקלאית
4	11153 - 11151	קרקע חקלאית

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. במגרש מגורים ביעוד כפרי עם הנחיות מיוחדות ניתן לגזור מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי שההוראות המפורטות לגביו מופיעות בסעיף 4.3.2 ד'.
- ב. בתאי שטח 2001, 2201 קו בנין למבנה שרות 0 בהסכמת שכן.
- ג. בתאי שטח 1014, 1017, 1020, 1022, 1031, 1047, 1049, 1051, 1052, 2003, 1069, 10100, 10104 קוי בנין לפי סימון בתשריט.
- ד. זכויות הבניה עבור שימושים חקלאיים+פלי"ח במגרשי מגורים ביישוב כפרי לא יעלו על 500 מ"ר וזאת בכפוף לעמידה בהוראות משרד החקלאות לענין המרחקים הנדרשים ממבני מגורים ומבנים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.
- (2) כולל חניה.

- (3) עד 2/3 משטח קומת הקרקע. אורך מבנה החניה במקביל לגבול מגרש המגורים לא יעלה על 6.5 מ'. גובה חלל פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'.
- (4) עיקרי עד 200 מ"ר, שרות עד 30 מ"ר במפלס כניסה, או 2/3 משטח הקומה שמעל למרתף ועוד 30 מ"ר חניה.
- (5) כולל שטחי שרות.
- (6) לכל מגרש.
- (7) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
- (8) במקרה של בניית מרתף, לא תותר בניית שטח שרות נוסף על פני הקרקע, למעט חניה מקורה. בשטח המרתף יותרו כל השימושים הדרושים בבית לצורך שטחי שרות, והיתרה תהיה שטח עיקרי. גבולות קומת המרתף לא יחרגו מגבולות קומת הקרקע. גובה המרתף עד 2.20 מ' ותקרתו לא תעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) גודל מגרש כללי 964 מ"ר.
- (11) כולל תוספת של 50 מ"ר בהתאם למותר ע"פ חוק.
- (12) משיא גג רעפים ועד מפלס של ממוצע קרקע טבעית או סופית, הקטן מבניהם. למבנה בעל גג שטוח יותר גובה מקסימלי של 7.5 מ' בהתאם לתכנית 412-0515940.
- (13) 160 מ"ר בקומה אחת. 200 מ"ר בשתי קומות.
- (14) כולל חניה חיצונית מקורה.
- (15) שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. ככל ושטחי השירות ימוקמו במרתף הם יבואו על חשבון השטח העיקרי. לא ניתן לנייד שטחים מתחת ממפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (16) לא כולל קומת מרתף.
- (17) לא יותר מ-140 מ"ר לקומה אחת.
- (18) 5% אך לא יותר מ-40 מ"ר.
- (19) עד שיא העליון של גג משופע.
- (20) ועוד מרתף.
- (21) 9 מ' גובה לגג רעפים, 7.5 מ' גובה לגג שטוח.
- (22) זכויות הבניה מתחלקות כדלקמן: 3 יחידת דיור (כולל יחידת דיור קטנה של 55 מ"ר) - שטח ברוטו (עיקרי ושירות) עד 450 מ"ר בשתי קומות, כל יחידת דיור לא יותר מ-250 מ"ר ביחידה אחת. יחידת דיור שלישית: עד 180 מ"ר שטח עיקרי, 62 מ"ר שטחי שרות הכוללים: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבליטות ומתקנים טכניים. סה"כ זכויות הבניה 692 מ"ר. ככל ששטחי השרות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת.
- (23) מתוך כך, 1 יחידת דיור קטנה צמודה ליחידת דיור שאינה ניתנת לפיצול מהנחלה.
- (24) בתאי שטח 1030, 1098 קו בנין קדמי כמסומן בתשריט.
- (25) גודל מגרש כללי 2,367 מ"ר.
- (26) 450 מ"ר סך הכל ל-2 יחידות דיור+יחידה נוספת של 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים. שטח בניה עיקרי מקסימלי לקומה - 160 מ"ר בקומה אחת למבנה אחד. יחידת דיור שלישית עד 180 מ"ר שטח עיקרי. סך הכל שטח עיקרי למגרש 685 מ"ר.
- (27) ב-2 יחידות דיור 5% אך לא יותר מ-40 מ"ר. שטח שרות עבור יחידה שלישית - 62 מ"ר הכוללים: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבליטות ומתקנים טכניים. את שטח השרות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השרות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת. סך הכל שטחי שרות למגרש 102 מ"ר.
- (28) כמסומן בתשריט, לא ניתן לחלוקה.
- (29) 200 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות.
- (30) כולל מקום חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

(31) קו בנין 3 מ' או 0 למבנה עזר בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבוקש.

(32) קו בנין קדמי לחניה 2 מ'.

(33) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(34) יותר שטח למסחר בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות לכלל השב"צים.

(35) בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

(36) עד 50% משטח החלקה עבור מבני משק. עד 80% משטח החלקה עבור חממות גם יחד. בתא שטח 1130 שטח מבני העזר לא יעלה על 65 מ"ר.

(37) 80% מתכסית המגרש יהווה את התכסית המקסימלית עבור מבני משק וחממות גם יחד. בתא שטח 1130 כיסוי השטח במבני משק חקלאיים לא יעלה על 60%.

(38) בתא שטח 1130 קו בנין צידי ימני, צידי שמאלי, אחורי 3 מ', קו בנין צידי קדמי 5 מ'.

(39) חממות עד 80% ובתי צמיחה עד 60% משטח החלקה כולל מבני המשק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. ביעוד מגורים בישוב כפרי וביעוד מגורים:</p> <p>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.</p> <p>ב. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידים ויציבים.</p> <p>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.</p> <p>ד. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p> <p>ה. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p>
6.2	מרתפים
	<p>במבנה מגורים ביעודי קרקע "מגורים", ו"מגורים בישוב כפרי", תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.</p> <p>2. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן.</p> <p>3. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין לא יעלה על 8.5 מ' מגובה חלונות במרתף לא יעלה על 50 ס"מ במימד האנכי.</p> <p>4. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ - יובא המרתף במניין אחוזי הבנייה.</p> <p>5. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>6. חלל המרתף, ימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p>
6.3	חניה
	<p>1. ביעוד מגורים בישוב כפרי וביעוד מגורים:</p> <p>א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.</p> <p>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.</p> <p>ד. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בנין אפס, יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>ה. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>1. כללי:</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לא לאפשר שימוש העלול עפ"י שיקול דעתה לגרום למטרדים סביבתיים.</p> <p>2. פסולת ואשפה:</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>ב. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר 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>ד. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>ה. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.</p> <p>3. זיהום אויר ואיכות אוויר:</p> <p>א. כל פעילות ביעוד מגורים בישוב כפרי המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד להגנת הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגה"ס ובתקנות הקבועות בחוק.</p> <p>ב. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. 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>ד. שימוש בריסוס קרקעי ייעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת.</p> <p>4. חומרים מסוכנים:</p> <p>א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר.</p> <p>5. רעש:</p> <p>א. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:</p> <p>- בשעות היום - (07:00 - 19:00) עד DBA 45.</p> <p>- בשעות הלילה - (19:00 - 07:00) לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>6. קרקע:</p> <p>א. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>7. מי תהום: לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.5
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>כללי:</p> <p>א. על תכנית זו יחולו הוראות החוק הנוגעות לעניין עצים בוגרים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה המחייב ביצוע עבודות כריתה/העתקה במגרשים יעשה לאחר הגשת תכנית עצים בוגרים למגרש ו/או קבלת רישיונות כריתה/העתקה כדין על פי הוראות החוק. בשטחים הציבוריים יש להגיש בקשת כריתה/העתקה על פי המלצות הסקר שנערך.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המיועדים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר אשר יוגדר כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו</p>	

6.6

שמירה על עצים בוגרים

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 ו/או לאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

הוראות בנוגע לעצים המיועדים להעתקה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו יוגדר 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. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים לשטח אחר בתחום התכנית.
 ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

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.

6.7

תשתיות

1. מים :
 א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
 ב. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

2. ניקוז :

א. בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשיייה וחלחול מי נגר.
 ב. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השיייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
 ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.
 ד. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.
 ה. מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% 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'). ו.

לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ז. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.

ח. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ביוב :

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאי"ס.

ג. חיבורי הביוב למגרשים יבוצע לפי הוראות למתקני תברואה (הל"ת) במהדורה אחרונה התקפה במועד הביצוע.

ד. קווי הביוב יונחו בתוואי המאפשר תחזוקה שוטפת של קווי הביוב

ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ו. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני איכלוס המבנה.

ז. חיבורי ביוב לתורמים שאינם תורמים שפכים סניטריים יחויבו במתקני קדם טיפול. מתקני קדם טיפול יותאמו לטיפול קדם בשפכים בהתאם לסוג והרכב השפכים שאינם שפכים

סניטריים וכל זאת בכפוף לתקנות מ. הבריאות וחוקי העזר. לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאינם באיכות של ביוב סניטרי.

ח. מערכת הביוב בתחום רדיוסי המגן של קידוחי המים תבוצע בהתאם לתקנות בריאות העם לקידוחי מי שתייה, במהדורתם המעודכנת.

ט. בהמשך לאמור לעיל, בהתאם להנחיות משרד הבריאות בנוגע להנחת קווי מים וביוב באזורי מגן של קידוחי מים, יש למגן את הצנרת ושוחות הביוב כך שיהיו אטומים.

י. מתן היתרי בניה מותנה במציאת פתרון קצה לביוב ובאישורו ע"י משרד הבריאות.

כ. תוספת מעל 50 יח"ד נדרשת בבחינת היקף הקיבולת של מט"ש קולחי השרון והצורך בשדרוגו.

4. חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. 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 :

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר

- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר

- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר

- בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו

- בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו

- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר

- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר



תשתיות	6.7
<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>	



שימור	6.8
<p>יותר שימוש בתוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (תקנה 17א משנת 2007, תקנות בטיחות במבנים היסטוריים).</p> <p>1. בתחום התכנית מסומנים מתחם לשימור נופי ואתרים לשימור: מתחם לשימור נופי 01 במרכז המושב סימון בתשריט: מתחם נופי לשימור במתחם לשימור נופי מאפיינים וערכים שיש לשמור עליהם ולהעצימם. המתחם כולל מבנים, צמחייה ותיקה, מתקנים ומרכיבי פיתוח נוף, והוא בעל חשיבות היסטורית. על מתחם 01 חלות ההוראות הבאות:</p> <p>- כל עבודה במתחם לשימור נופי תבוצע לאחר יצירת הגנות מתאימות, לעצים, למבנים לשימור ולאלמנטים לשימור בשטח.</p> <p>- המתחם יתוכנן כמקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת. פיתוח המתחם יתוכנן תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, שמירה על עצים קיימים, על צמחייה קיימת ועל מרכיבי הפיתוח הנופי, ובהתאם למפלסי 0.00 של המבנים לשימור במתחם, חומרי גמר ופרטים אופייניים.</p> <p>- כל טיפול, תיקון או שינוי בשטחים פתוחים, בצמחייה, במבנים הקיימים או בחצר, ובכלל זה: תוספת בניה ו/או שיפוץ, יעשו על פי ממצאי תיק תיעוד מלא תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, בליווי יועץ שימור ובתיאום/אישור ועדת השימור המקומית.</p> <p>- בטרם תחילת כל תכנון ו/או הליך רישוי, יש לקבל הנחיות ולתאם תכנון עם ועדת השימור המקומית.</p> <p>- מתקנים טכניים או הנדסיים ימוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת קרקעיים.</p> <p>סימון בתשריט: מבנה לשימור</p> <p>אתר 1.1 - בית העם אתר 1.2 - סילו אתר 1.3 - ביציה אתר 1.4 - נגריה אתר 1.5 - מחלבה אתר 2 (תא שטח 301) בריכת אגירה פתוחה אתר 3 (תא שטח 306) באר הגבעה</p> <p>מיקום המבנה לשימור כמסומן בתשריט וחלות עליו ההוראות הבאות: - לא תותר הריסת המבנה לשימור כמסומן בתשריט או חלקים ממנו למעט עבודות לשיקומו</p>	



6.8	שימור
	<p>ולשימורו, כולל הסרת תוספות ושינויים שאינם חלק מהמבנה המקורי או לצורך שמירה על בטיחות, הכול בהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>- תכנית מפורטת/בקשה להיתר בניה הכוללת אתר/מבנה לשימור תלווה בתיק תיעוד למבנה בהתאם להנחיות מנהל התכנון והוראות התכנית יכללו הנחיות מפורטות לשימורו ויגובשו על ידי יועץ שימור בעל ניסיון בתחום, התיק יאושר על ידי ממונה השימור.</p> <p>- כל עבודה שתאושר באתר/מבנה לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר, בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>- לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות בחומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כחול, סורגים, גדרות, שערים וכדומה.</p> <p>- שיקום סדקים, אבנים, לבנים, חומרי בניה, אלמנטים קונסטרוקטיביים ופרטי גמר במבנה לשימור יעשה על פי ממצאי תיק התיעוד.</p> <p>- תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>- מרכיבי פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור כגון קירות, ריצוף, עצים וכדומה, יקבעו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא בפרקים הרלוונטיים.</p> <p>- שילוב מערכות ותשתיות כגון מיזוג אויר, חשמל, מים, תקשורת וכדומה בבנין לשימור יעשה באופן שלא יפגע במרכיבים האדריכליים של המבנה לשימור.</p> <p>- כל פעולות השימור והפיתוח במגרש שבו מבנה לשימור תבוצענה בליווי ובפיקוח של יועץ מומחה לשימור, שימונה ע"י מגיש הבקשה להיתר כיועץ שימור למתחם (להלן: "ממונה השימור").</p> <p>- התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע בצורה נסתרת או מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>- לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות, ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>- בקשות להיתר בבנין לשימור ייכללו תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו בברור: תחום האתר לשימור, מצב בנוי קיים ומצב מוצע, שינויים מוצעים חיצוניים ופנימיים.</p> <p>- היה ויידרש חיזוק המבנה לשימור הוא יעשה בהתאם להנחיות מהנדס בעל מומחיות בשימור מבנים.</p> <p>- באתר/מבנה לשימור, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים בצורתו החיצונית בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובתנאי:</p> <p>(1) הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>(2) תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>- באתר/מבנה לשימור יותרו שינויים פנימיים כל עוד אינם פוגמים בחזית הבנין או באופיו האדריכלי וההיסטורי ובתנאי שהינם הפיכים, ובכפוף להמלצת ממונה השימור.</p> <p>- לא תותר הריסת גדרות, עמודים ו/או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור.</p>



6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. בתאי שטח 201-300 יחולו תנאים להגשת בקשה להיתר כדלקמן:</p> <p>א. הכנת תכנית לחלוקה למגרשים ע"י מודד מוסמך, שהתאמתן לתשריט אושרה ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון הכולל בבקשה להיתר יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.</p>

תנאים בהליך הרישוי

- ג. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית בקני"מ 1:250 ערוכה עפ"י תקנון התכנון והבניה וחתומה בידי מודד מוסמך כולל סימון המסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.
- ד. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- ה. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- ו. פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'. פירוט זה יתבסס על תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ז. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה.
- ח. הוצאת היתר בניה למגרש שבו מבנה המיועד להריסה מותנת בהתחייבות להריסתו כנגד ערבות כספית, על פי דרישת הועדה המקומית.
- ט. תכנית בינוי למגרש או למתחם תהיה טעונה אישור הועדה המקומית
2. בתאי שטח 101-104 יחולו תנאים להגשת בקשה להיתר כדלקמן:
- א. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית, ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקת קרקע עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
- ג. מבקש היתר שיגיש בקשה להיתר לאחר שאושר היתר בניה למגרש הסמוך לו מעבר לקו בניין זמין אפס, יתאים את החזיתות למבנה המאושר, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שתכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוף ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית.
- ה. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה בקיום הנחיות חברת החשמל בדבר בטיחות.
3. בתאי שטח 2001, 2201 יחולו תנאים להגשת בקשה להיתר כדלקמן:
- א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל בדבר בטיחות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- ג. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת להבטיח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתונים. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
- ד. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד', תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.
4. תנאי למתן היתר בנחלה - הסדרת כלל המבנים הקיימים בנחלה, ולחלופין הריסתם.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 37



תכנון זמין
מונה תדפיסה 37



תכנון זמין
מונה תדפיסה 37

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה לתוספת יח"ד בחלקת מגורים בנחלה, מעבר לשתי יח"ד ראשונות	אבטחת 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 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37