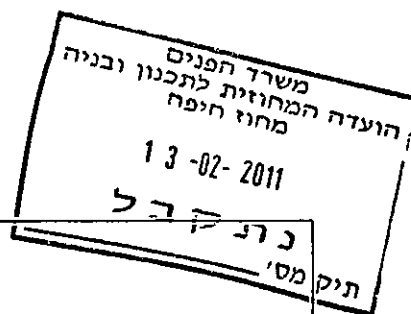


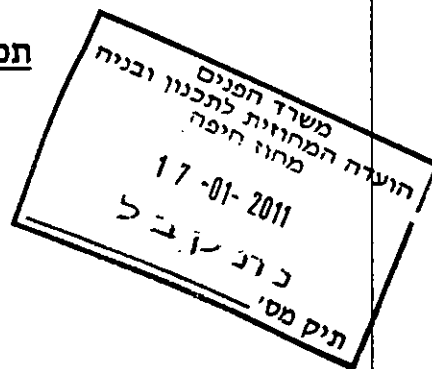
13/9/10



הוראות תכנית

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מנשה – אלונה
ישוב: גן – השומרון

תכנית מתאר מפורטת "גן-שומרון"
מס' מ/276



מתכנן: אדריכל יוסי טל, הרצל 49, זכרון יעקב, טל. 04-6396855

ספטמבר - 2010

מהדורה - 25

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: מנשה – אלונה
ישוב: גן – שומרון

תכנית מתאר מפורטת "גן שומרון" מס' מ/276
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת
מס' מ/83 א'.

מהות התכנית: הסדרת אופי הישוב, אשר משלב בין חברי אגודה (חקלאים ושאנים חקלאים)
ובין תושבים בעלי קרקע פרטית, או אחרת, שאינם חברי אגודה (חקלאים ושאנים חקלאים), תוך שמירת צביונו הכפרי של הישוב.

1. שם התכנית וחלוקתה: תכנית זו תיקרא – תכנית מתאר מפורטת "גן-שומרון" מס' מ/276.
- ישוב "גן-שומרון" שינוי לתכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת מס' מ/83 א'.
- תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.
2. מיקום התכנית: שטח הישוב "גן – השומרון".
3. תחום התכנית: בתכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

גוש – 8791, חלקה 2, וחלק מחלקה 1

גוש – 10080, חלקות: 36-39, 18-22, 10-14, 3, 5, 83-91, 64, 94, 96-102, 109, 121, 133-134, 139, 142, 146, 152-159, 161-163, 165-168, 170-181, 186-187, 194-196, 199-212, 214-224, 244, 251, 253, 255, 257, 259, 261, 263, 265, 271-280, 283-288, וחלק מחלקה 241.

גוש – 10082, חלקות: 13, 75, 79, 82, 88, 89-91, 94-100, 118-120, 124, 128, 129, 130, וחלק מחלקות: 107, 108, 109, 110, 122.

גוש – 10114, חלקות: 18-22, 25-28, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44.

גוש – 10077, חלקות: 44, 59, 61, 63, 65, 67, 81, 82, וחלק מחלקה: 85.
4. שטח התכנית: 1,085 דונם בקירוב.
5. היוזם: ועד מקומי "גן – השומרון".
מושב גן-שומרון, ד.ג. חפר, ת.ד. 5087,
טל.: 04-6272248, פקס: 04-6273814.
6. בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות ממ"י ופרטיים אחרים.
7. המתכנן: אדריכל יוסי טל, רח' הרצל 49 זכרון יעקב,
טל.: 04-6396855, פקס: 04-6398116.
8. מסמכי התכנית: א. 20 דפי הוראות התכנית.
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500.

- ג. נספח מתחמים לאחוד וחלוקת בנחלות פרטיות בק.מ. 1:2500 (מצורף תשריט).
- ד. נספח תחבורה מנחה: ניתן לבצע שינויים בנספח בכפוף לאישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- ה. טבלאות איזון למתחמים לאיחוד וחלוקה – נספח מחייב.
- ו. טבלת נתוני יח"ד במגרשים – נספח רקע.
- מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
9. יחס לתכניות אחרות:
- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית עם הוראת תכנית מפורטת מס' מ/83 א' – תכנית שינוי לתכנית מתאר "גן השומרון", שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים י.פ. 4412 ביום 28/5/96.
- ב. תכנית זו משנה גם את זכויות והוראות הבניה של המגורים בתכניות מ/12, מ/25, מ/79, מ/111 (למעט ההוראות לחזית המסחרית שיישארו לפי מ/111).
- ג. תכנית זו אינה משנה את זכויות הבניה/יח"ד שאושרו בתכניות מ/292 א', מ/308 ואינה משנה את תכנית מ/240.
- ד. על התכנית יחולו הוראות תכנית מ/345 לפל"ח מנשה.
- ה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת, הוראות תכנית זו תהינה עדיפות אלא אם נאמר אחרת במפורש.
10. מטרת התכנית:
- א. הרחבת דרכים ותוויית דרכים חדשות.
- ב. תוספת מגרשים לבניית בתי מגורים חדשים לצורך הרחבת המושב, באופן שסה"כ יחידות הדיר בתכנית לא יעלה על 400 בכל שטח המושב ובהתאם לתמ"א 35.
- ג. הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ושטחי ציבור משולבים.
- ד. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה ושמוש בקרקע באזורים השונים.
- ה. הגדרת מתחמים לאיחוד וחלוקה, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
11. מקרא וסימון:
- | | |
|---|--|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| גבול תכניות גובלות מאושרות | קו כחול עבה מרוסק |
| אזור מגורים א' (נחלות ממ"י) | צבוע כתום באזור המגורים ופסים ירוקים אלכסוניים באזור החקלאי. |
| אזור מגורים א' – 1 (נחלות פרטיות) | צבוע צהוב באזור המגורים ופסים ירוקים אלכסוניים באזור החקלאי. |
| אזור מגורים א' – 2 (מגרשים פרטיים) | צבוע צהוב מותחם בקו כתום. |
| אזור מגורים א' – 3 (בעלי מקצוע - ממ"י) | צבוע תכלת. |
| אזור מגורים א' – 3* (בעלי מקצוע - פרטי) | צבוע תכלת בתוספת כוכבית (*) |
| אזור מגורים א' – 4 (הרחבה - ממ"י) | צבוע בכתום בהיר. |
| אזור מגורים מיוחד (נחלות ממ"י) | צבוע כתום מותחם בקו חום. |
| אזור מגורים מיוחד – 1 (נחלות פרטיות) | צבוע צהוב מותחם בקו חום. |

אזור מגורים לבנים ממשיכים בישוב	צבוע כתום ובו קווים אלכסוניים
הקיים (ממ"י)	בירוק
אזור חקלאי	צבוע אלכסונים ירוקים.
שטח פרטי פתוח	צבוע ירוק, תחום בקו ירוק כהה.
שטח ציבורי פתוח	צבוע ירוק.
אזור לבניני ציבור	צבוע בחום מותחם בחום כהה.
אזור לבניני ציבור משולב בשטח ציבורי פתוח	צבוע ירוק ועליו פסים אלכסוניים חומים.
אזור למבני ציבור ומשק (ממ"י)	צבוע קווים אלכסוניים חומים מותחם בחום כהה.
אזור למבני ציבור ומשק (פרטי)	צבוע קווים אלכסוניים חומים מותחם בחום כהה בתוספת כוכבית (*)
אזור למבני חינוך	צבוע כתום מותחם בחום כהה עם תכסית נקודות שחורות.
מבנה קיים	קונטור המבנה בקו שחור דק.
אזור למבני מלאכה	צבע סגול.
אזור לשרותים טכניים	צבוע סגול מותחם בחום כהה.
אזור בניה בעתיד	צבוע בפסים אלכסוניים בצהוב.
זכות מעבר משותפת	רשת שתי וערב ע"ג צבע היעוד.
דרך מאושרת או קיימת	צבוע בצבע חום בהיר.
דרך מוצעת או הרחבת דרך	צבוע בצבע אדום.
דרך משולבת	צבוע אדום וירוק לסרוגין.
שביל להולכי רגל	צבוע ירוק מותחם קו אדום.
תעלת ניקוז	קוים צפופים בצבע תכלת.
חזית מסחרית	קו סגול בחזית חלקה.
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים.
גבול גוש קיים	קו שחור משונן בכיוונים הפוכים.
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך.
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך.
קו בניין	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך.

מספר ברבע העליון של המעוין בשביל.	מספר השביל
מספר ברבע התחתון של המעוין בשביל.	רוחב השביל
מספר ברבע הצדדי של המעוין בשביל.	קו בנין לשביל
קו ירוק ומספר ירוק חסום בעיגול ירוק.	גבול חלקה רשומה ומספרה
קו ירוק מקוטע ומספר ירוק חסום בעיגול מקוטע ירוק.	גבול ומספר חלקה רשומה לביטול
מספר חסום במשושה בצבע שחור.	מספר חלקת השיוך בנחלה מפוצלת - מגרש ע"פ תכנית מאושרת.
קו ומספר חסום ע"י מלבן עם פינות מעוגלות בצבע שחור.	גבול מגרש מוצע ומספרו
קו שחור ומספר שחור חסום בעיגול שחור או אליפסה.	גבול מגרש מאושר ע"פ תכנית קודמת
קו שחור ומספר בסוגריים בצבע שחור.	גבול מגרש מאושר ב-מ/83 א' ומספרו (שלא נרשם עדיין ושונה בתכנית זו)
קו שחור מורכב מנקודות ומספר שחור חסום במרובע שחור.	גבול מגרש מאושר ע"פ תכנית מאושרת שטרם נרשם
קו ומספר חסום במשולש בצבע שחור.	גבול מגרש ומספרו באזור מגורים א'-3 ו-א'-3*
קו שחור עם סימן ~ עליו.	קו המסמן חיבור בין אזור המגורים לאזור החקלאי בנחלה.
קו שחור מקוטע (קו ארוך, קו קצר).	קו תחום רצועת תכנון מסילת ברזל ע"פ תמ"א 23
קו אדום מקוטע.	קו חשמל - מתח גבוה
קו סגול עבה.	גבול אזור תכנון
עיגול ירוק עבה עם סימן עץ בשחור	עץ אלון קיים לשימור
קו שחור ועליו משולשים שחורים	גבול גוש

12. הגדרות:

פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק בתכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

- א. ישוב, מושב עובדים, אגודה שיתופית, ועד מקומי - כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958 וכמשמעותם בתקנות האגודות השיתופיות, תקנות אגודות (חברות) תשל"ג - 1973 (ק.ת. 2977).
- ב. אזור שימושי קרקע - שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות כלליות, הנחיות או מגבלות.
- ג. אזור חקלאי - אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

- ד. אזור מגורים א' (נחלות ממ"י) - יחידת קרקע אחת, בבעלות מנהל מקרקעי ישראל, אשר בה מותר השימוש ל- 2 תכליות: למגורים וחקלאי. השטח למגורים צבוע כתום ובו תותר בניה למגורים והשטח החקלאי צבוע קוים ירוקים אלכסוניים ובו תותר הקמת מבני משק חקלאיים, בכפיפות לטבלאות שבנספחים. השטח המיועד למגורים, יכול להיות חטיבת קרקע אחת, או 2 חטיבות, כמסומן התשריט. לענין שימושים נוספים בשטח המגורים יחולו הוראות תכנית מ/345.
- ה. אזור מגורים א' - 1 (נחלות פרטיות) - יחידת קרקע אחת בבעלות פרטית, אשר בה מותר השימוש ל- 2 תכליות למגורים וחקלאי. השטח למגורים צבוע צהוב ובו תותר בניה למגורים והשטח החקלאי צבוע קוים ירוקים אלכסוניים ובו תותר הקמת מבני משק חקלאיים, בכפיפות לטבלאות שבנספחים. השטח המיועד למגורים יכול להיות חטיבת קרקע אחת, או 2 חטיבות, כמסומן בתשריט. לענין שימושים נוספים בשטח המגורים יחולו הוראות תכנית מ/345.
- ו. אזור מגורים א' - 2 (מגרשים פרטיים) - יחידת קרקע בבעלות פרטית, בה מותר השימוש למגורים, בכפוף לטבלת זכויות הבניה.
- ז. חלקה באזור מגורים א' - 3 (בעלי מקצוע - ממ"י) חלקה לבעלי מקצוע, שהינה יחידת קרקע בבעלות ממ"י, המשמשת למגורי עובדי הציבור בישוב, בכפוף לטבלת זכויות הבניה. לענין שימושים נוספים בשטח המגורים יחולו הוראות תכנית מ/83 א'
- ח. חלקה באזור מגורים א' - 3* (בעלי מקצוע - פרטיים) - חלקה לבעלי מקצוע, שהינה יחידת קרקע בבעלות פרטית המשמשת למגורי עובדי הציבור בישוב, בכפוף לטבלת זכויות הבניה.
- ט. אזור מגורים א' - 4 (הרחבה - ממ"י) - יחידת קרקע בבעלות ממ"י, בה מותר השימוש למגורים, בכפוף לטבלת זכויות הבניה.
- י. אזור מגורים מיוחד (נחלות ממ"י) - יחידת קרקע המשמשת למגורי אחד מבעלי הזכות במשק חקלאי (נחלה). מגרש זה צמוד לאחת הנחלות, כחלק ממנו, או שאינו בסמיכות לו. המגרש באזור מגורים מיוחד והנחלה יהוו יחידת רישום אחת. יח"ד הן חלק מההקצאה שמוותרת לנחלה ראשית.
- יא. אזור מגורים מיוחד - 1 (נחלות פרטיות) - כמפורט בסעיף ט' לעיל, אך בבעלות פרטית.
- יב. אזור מגורים לבנים ממשיכים בישוב (ממ"י) - יחידת קרקע בבעלות ממ"י, בה מותר השימוש לפי סעיף 13 ז'. האזור מיועד לתכנון מפורט.
- יג. חזית מסחרית - יחידת קרקע שבחזית שלה לדרך יותר שימוש למסחר
- יד. תכנית בינוי - תשריט התואם תכנית זו, הכולל העמדת בניינים ושימושם, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים ומידותיהם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטח גיגון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, ניקוז, תעול, ביוב, חשמל) מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוח של כל אזור ואזור, כמפורט בסעיף 19 לעיל.
- טו. חישוב השטחים - חישוב השטחים ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) והתיקונים לה.
- טז. מבנה חקלאי - מבנה שאמור לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית ולצרכיו החקלאיים, ועפ"י הגדרתו ע"י משרד החקלאות.
- יח. זכות מעבר - זכות מעבר להולכי רגל, לרכב ולתשתיות

13. תכליות ושימושים באזורים השונים

א. אזור מגורים א' (נחלות ממ"י)

- א.1. באזור מגורים א' מותר יהיה לבנות, לכל היותר, 2 יח"ד משפחתיות ויח"ד אחת קטנה ב- 2 מבנים נפרדים.
לא ניתן יהיה לבנות 3 יחידות במבנה אחד, אלא רק באישור הועדה המקומית. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות.
- א.2. במידה ושטח למגורים א' מחולק בין שני צידי חלקה, תותר הקמת שתי יחידות דיור בלבד במבנה אחד בצד אחד של החלקה ויחידה נוספת במבנה אשר בצידה השני של החלקה.
- א.3. במידה ושטח למגורים א' מפוצל (קיימת הקצאה של מגרש מגורים לבן ממשיך, שלא ברצף למגרש העיקרי) תותר הקמת שתי יחידות דיור בלבד במבנה אחד, או בשני מבנים בחלקה המקורית ויחידה נוספת במבנה אשר בחלקה המצורפת (אזור מגורים מיוחד).
יותר 2 יח"ד משפחתיות ועוד יח"ד קטנה שלא תיספר במנין יח"ד ויוגדר לגביה כלהלן:
 - א.3.1. יחידות הדיור הקטנות יותרו כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה.
 - א.3.2. יח"ד קטנות אלה לא תיספרנה במנין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה ותבואנה בנוסף להן.
 - א.3.3. מיקומן יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה מגורים קיים.
 - א.3.4. שטחה הכולל של יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד.
 - א.3.5. יח"ד הקטנות אינן ניתנות לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.
- א.4. הקמת יחידת דיור שניה ושלישית מותנית באישור בעל הקרקע.
- א.5. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד – 6 מ' מינימום.
- א.6. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספת לו, תכלול סמון שטח המיועד למבנה ל"בן ממשיך".
- א.7. תותר הקמת שטחי שירות בשטח כולל עד 130 מ"ר לחלקה (55 מ"ר ליחידה משפחתית ו- 20 מ"ר ליחידה הקטנה), ע"פ הפירוט בהערות לטבלה בסעיף 14 בשטחי השירות יכללו חניות, מחסנים, חדרי מערכות טכניות, מרתפים, קומות עמודים מפולשות ומרחבים מוגנים.
 - א.7.1. שטחי השירות, למעט חניה, יהיו משולבים במבנה העיקרי (למעט מבנים קיימים אשר הותר מבנה שירות במרחק מינימלי של 3 מ' מהמבנה העיקרי).
- א.8. לענין שימושים נוספים בשטח המגורים - תעסוקה לא חקלאית - יחולו הוראות תכנית מ/345.

ב. אזור מגורים א' 1 (נחלות פרטיות)

- ב.1. באזור מגורים א' 1 מותר יהיה לבנות ב- 2 מבנים נפרדים יותרו 2 יח"ד משפחתיות ועוד יח"ד קטנה שלא תיספר במנין יח"ד ויוגדר לגביה כלהלן:
 - ב.1.1. יחידות הדיור הקטנות יותרו כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה.

- ב.1.2. יח"ד קטנות אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה ותבואנה בנוסף להן.
- ב.1.3. מיקומן יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה מגורים קיים.
- ב.1.4. שטחה הכולל של יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד.
- ב.1.5. יח"ד הקטנות אינן ניתנות לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.
- ב.1.6. לא ניתן יהיה לבנות 3 יחידות במבנה אחד, אלא רק באישור הועדה המקומית. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות.
- ב.2. במידה ושטח למגורים א' 1 מחולק בין שני צידי חלקה, תותר הקמת שתי יחידות דיור בלבד במבנה אחד, או ב- 2 מבנים, בצד אחד של החלקה, ויחדה נוספת אשר בצידה השני של החלקה.
- ב.3. שטח הבניה העיקרי והשירות כמפורט בסעיף 7.א.13 וסעיף 14
- ב.4. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד – 6 מ' מינימום.
- ב.5. תותר הקמת שטחי שירות, כמצוין בסעיף 7.א.13 וסעיף 14.
- ב.6. הבקשה להיתר בניה של בית ראשון, או לתוספת לו, תכלול סימון שטח הבניה ליתר הבנים המותרים במגרש.
- ב.7. לענין שימושים נוספים בשטח המגורים - תעסוקה לא חקלאית - יחולו הוראות תכנית מ/345
- ג. אזור מגורים א' 2 (מגרשים פרטיים) - מיועד לבנייני מגורים בני 2 קומות, באזור זה תותר בנית יחידת דיור אחת למגרש. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות. שטח הבניה העיקרי והשירות כמפורט בסעיף 7.א.13 וסעיף 14
- ד. אזור מגורים א' 3 ו-א' 3* - אזורי מגורים לבעלי מקצוע (אזורים בבעלות ממ"י ובעלות פרטיים). בכל חלקה באזור זה, תותר הקמת מבנה אחד למגורים של 1 יח"ד. שטח הבניה העיקרי והשירות כמפורט בסעיף 7.א.13 וסעיף 14.
- ה. אזור מגורים א' – 4 (הרחבה – ממ"י) - מיועד לבתי מגורים. 1 יח"ד במגרש בגובה עד 2 קומות. שטח הבניה העיקרי והשירות כמפורט בסעיף 7.א.13 וסעיף 14.
- ו. אזורי מגורים מיוחד ומיוחד-1 - נחלה מפוצלת, בבעלות ממ"י ובעלות פרטית. יחידות הדיור באזור זה יהיו חלק מיחידות הדיור המותרות בנחלות ולא בנוסף להן, מאחר ומדובר בנחלות "מפוצלות" המהוות יחידת רישום אחת ולכן הזכויות הן משותפות. יח"ד והזכויות הן חלק מההקצאה שמותרת לנחלה הראשית.
- ז. אזור מגורים לבנים ממשיכים ולבנים ממשיכים – 1 (אזורים בבעלות ממ"י ובעלות פרטיים). האזור מיועד לאזור מגורים מיוחד ומותנה באישור תכנית מפורטת נקודתית שתכלול קביעת הוראות וזכויות בניה, חלוקה למגרשים וכו', עד לאישור תכנית מפורטת כאמור יותר עיבוד חקלאי.
- ח. אזורים למבני ציבור (אזורים בבעלות ממ"י ובעלות פרטיים). אתר למבני ציבור ישמש להקמת מבני ציבור, כהגדרתו בחוק התכנון והבניה וכן למתקנים לספורט, למתקנים טכניים, למגרשי ספורט ולגינות. לא יותר שימוש מסחרי באזור זה.
- ט. אתרים למבנה ציבור ומשק (אזורים בבעלות ממ"י ובעלות פרטיים). - אתר למבנה ציבור ומשק ישמש להקמת מבני חינוך, תרבות ודת ומבנים ציבוריים לא מסחריים אחרים ומגרשים למתקני ספורט.

לכל הישוב, וכן למבנים משקיים בבעלות משותפת של חברי האגודה ולמתקנים הנדסיים.

יותר שימוש במבנים משקיים קיימים בבעלות משותפת של חברי האגודה. לא יוצאו היתרים למבני משק נוספים.

י. אזור למבני ציבור, משולב עם שטח ציבורי פתוח - ישמש להקמת מבני חינוך, תרבות ודת ומבנים ציבוריים לא מסחריים אחרים למגרשים ולמתקני ספורט. יתרת השטח לגינון וחורשות.

יא. אזור חקלאי – הנחיות למרחקי הצבה מינימלים לענפי המשק השונים - האזור החקלאי ישמש לגידולים ולמבנים הדרושים במישורין לייצור החקלאי. מספר המבנים בחלקה חקלאית לא מוגבל, המבנה יהיה בן קומה אחת בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש ובגובה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה. מבנה חקלאי יוגדר כמבנה שאמור לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית ולצרכיו החקלאיים וע"פ הגדרתו ע"י משרד החקלאות.

כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תעודך בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ותוגש לבדיקתו, בהתאם לנוהלי המשרד לבדיקת בקשות. כתנאי לדיון בועדה המקומית, הבקשה תלווה בחו"ד משרד החקלאות לענין: התיחסות לצרכים החקלאיים שעליהם בקשת הבניה אמורה לענות (מהות הבקשה), התאמת המבנה והתכנון המבוקש לפעילות החקלאית של המבקש, להיקף השטח המעובד וסוג העיבוד, מיקום המבנה ביחס למיקום שטחי העיבוד ולמבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש, והאם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העוסק בחקלאות באופן פעיל. בנוסף הוועדה המקומית תהיה מוסמכת, כתנאי להיתר בניה ו/או שימוש למבנה קיים, לדרוש אישורי משרד הבריאות, איכות הסביבה, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכל גוף אחר מתאים לענין מניעת מפגעים סביבתיים. בשטחים חקלאיים הכלואים לפחות בין 2 יעודים שאינם חקלאיים ו/או ששטחם קטן מ- 1 דונם, לא יותרו מבנים חקלאיים. הגידול החקלאי בשטחים אלה יהיה באישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, בנושא מטרדים. בתחום הרצועה לתכנון של המסילה יאסרו כל בניה, בינוי ופיתוח.

יב. אזור לשירותים טכניים - מיועד לשירותים טכניים.

יג. שטח פרטי פתוח - ישמש לגנים, שטח ירוק, משחק וספורט. תאסר כל בנייה, מלבד הקמת מתקני משחק לילדים ומבנים לשירותים.

יד. דרכים כללי - ישמש לכבישים, לחניה, למדרכות, תעלות ניקוז ומעבר תשתיות.

טו. שבילים להולכי רגל - ישמשו למעבר להולכי רגל בלבד, רחבות מרוצפות, מדרגות, שטחים מגוננים ומעבר תשתיות. בשבילים המאפשרים נגישות למגרשים: מתחם א' - שביל מס' 5 למגרש 221, מתחם ב' - שביל מס' 3 למגרשים 47 א', 159/1, מתחם ד' - שביל מס' 9, בהם הנגישות הבלעדית למגרש היא באמצעות שביל הולכי רגל, מותר יהיה לאפשר גם נגישות ברכב.

טז. חזית מסחרית - יותר שימוש מסחרי לצרכניה או חנות, מיקום השימוש המסחרי יהיה בקומת הכניסה בלבד, בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר שטח עיקרי ו- 40 מ"ר שטח שירות.

יז. שצ"פ - ישמש לגנים, שטח ירוק, משחק, ספורט ומעבר לתשתיות. תאסר כל בניה, מלבד הקמת מתקני משחק לילדים

14. טבלת זכויות והוראות בניה:

אזור	מספר מגרשים	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מספר קומות מירבי	מספר מבנים במגרש	מספר יחיד למגרש	זכויות בניה			קווי בניה				
						על הקרקע	מתחת לקרקע	תכנית	קדמי	צדדי	אחורי		
												עיקרי מ"ר או %	שרות במ"ר או %
מגורים א'	80	כמסומן בתשריט	2	2	2	500 מ"ר	55 מ"ר ליחידה משפחתית		30%	40%	כמסומן בתשריט	3	5/0/3
מגורים א'-1	50	כמסומן בתשריט	2	2	2	500 מ"ר	55 מ"ר ליחידה משפחתית		30%	40%	כמסומן בתשריט	3	5/0/3
מגורים א'-2	39	כמסומן בתשריט	2	1	1	200 מ"ר	55 מ"ר		30%	40%	כמסומן בתשריט	4	5
מגורים א'-3 ו- א'-3*	7	כמסומן בתשריט	2	1	1	200 מ"ר (ליחיד)	55 מ"ר		30%	40%	5	3	5
מגורים א'-4	77	500 או כמסומן בתשריט	2	1	1	200 מ"ר (ליחיד)	55 מ"ר		30%	40%	5	4	5
אזור מגורים - מיוחד ומיוחד - 1	4	כמסומן בתשריט	2			הזכויות הן כחלק מהנחלה הראשית			30%	40%	כמסומן בתשריט		
אזור מגורים לבנים ממשיכים (ממ"י)	2	כמסומן בתשריט	בהתאם לתכנית מפורטת		28 ל-2 המגרשים יחד	בהתאם לתכנית מפורטת							
אזור לבניני ציבור	6	1,000	2	--	--	50%	10%		50%	50%	כמסומן בתשריט	3	5
אזור למבני ציבור ומשק		1,000 או כמסומן בתשריט	2	2	--	30%	10%		50%	50%	כמסומן בתשריט	3	5
אזור חקלאי		כמסומן בתשריט	1	לא מוגבל	--	--	לא יותר מ- 80% משטח המגרש.	לא יותר מ- 80% משטח המגרש	3 מ', זאת למעט קו בנין כלפי כנישים שיהיו כמו ברוחטה. כמו כן, יותר קו בנין 0 בשטח חקלאי בנחלה כלפי מגרש המגורים של אותה נחלה.				

ההערות לטבלה הן חלק בלתי נפרד ממנה.

1. סה"כ יחה"ד במושב לא יעלה על 400 יח"ד.
2. באזורי מגורים א' ו-א' יותר לבנות 2 יח"ד משפחתיות ואחת קטנה. היחידה הקטנה לא נחשבת בתחשיב יחידות הדיור. ההוראות בנוגע ליחה"ד הקטנה בסעיף 13.א ו-13.ב. ניתן יהיה להסב מתוך השטח העיקרי של יחידת הדיור הקטנה שטחים לשטחי שירות.
3. במגרשים הרשומים מטה תותר בניית יחידה אחת בלבד:

במתחם ב' : מגרשים: 213, 213/2, 214, 214/2, 223, 223/1, 70, 70/1, (נחלות מקור שפוצלו לשני מגרשים).

במתחם ג' : מגרשים: 36, 36/2, (נחלה שפוצלה לשני מגרשים) 42, 42' (נחלה שפוצלה לשני מגרשים, מגרש 42 א' ומגרש מגורים מיוחד שהזכויות בו הן כחלק מהנחלה הראשית 42)

במתחם ד' : מגרשים 27, 27 א' (נחלה שפוצלה לשני מגרשים). מגרשים 14, 14 א' (נחלה שפוצלה לשני מגרשים). מגרש 14 א' הוא מגרש מגורים מיוחד שהזכויות בו הן כחלק מהנחלה הראשית - 14.

במתחם ה' : מגרשים: 80, 80 א' (נחלה שפוצלה לשני מגרשים. מגרש 80 א' הוא מגרש מגורים מיוחד שהזכויות בו הן כחלק מהנחלה הראשית-80). מגרש 99, 99 א' (נחלה שפוצלה לשני מגרשים. מגרש 99 א' הוא מגרש מגורים מיוחד שהזכויות בו הן כחלק מהנחלה הראשית-99).
4. בנחלה 224 תותר בניית 3 יח"ד לפי תכנית מ/308
5. שטחי שירות - "שטחי שירות" כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ג - 1992. שטחי השירות יוקצו ע"פ הפירוט הבא: ליחידת הדיור המשפחתית יותר לבנות 55 מ"ר שטח שירות, לפי הפירוט:

ממ"ד	-	12 מ"ר
תניה	-	30 מ"ר
מחסן	-	8 מ"ר
שונות	-	5 מ"ר
- ניתן לנייד שטחים בין שטחי השירות, באישור הוועדה המקומית.
6. שטח ממ"ד של 12 מ"ר יחושב כשטח שירות. שטח הממ"ד שמעל ל- 12 מ"ר, יחושב כשטח עיקרי ולפי התקנות.
7. בכל האזורים תותר בניית מרתף. שטח המרתף ייכלל במניין שטחי השירות המותרים.
8. תותר בניית מחסנים. המחסנים יוקמו כחלק ממבנה המגורים, או במרחק 3.0 מ' ממנו. גובהם הפנימי המירבי יהיה 2.20 מ'.
9. מרחק מינימלי בין 2 מבנים במגרש - 6 מ'.
10. גובה הבניינים יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע. המדידה תהיה ממפלס ± 00 על פי תכנית בינוי מאושרת. גובה המבנה בגג שטוח לא כולל אלמנט הסתרה לדוד שמש, מזגנים וכד'.

11. גובה מבנה ספורט לא יעלה על 12 מ'.
12. גובה מבנה חקלאי בגג שטוח יהיה 6 מ' ובגג משופע 8 מ'.
13. קו בניה קדמי למבני משק - 10 מ' (באזור מגורים משולב א' ו-א'-1) •
14. קו בניה קדמי למבני משק - 25 מ' (באזור למבני ציבור ומשק) ••
15. במגרשים הגובלים ב- 2 רחובות המרווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
16. בחלקה 59 בגוש 10077 – יותר קו בנין מכביש מס' 65, לפי הקיים למבנה הקיים. כל בניה נוספת תהיה עלפי הוראות תכנית זו.
- 17-א' במגרש 263 – יותר קו בנין מכביש 6403, לפי הקיים למבנה הקיים. כל בניה נוספת תהיה עלפי הוראות תכנית זו.
- 17-ב' באב"צ בחלקה 139 קו בנין מכביש 6403 יהיה לפי הקיים.
18. יותר קו בניין אחורי 0 באזור מגורים א' ומגורים א-1 למבנה הגובל בשטח החקלאי האחורי של אותה נחלה, למעט בנחלות בהן שטח המגורים גובל בשטח מגורים אחר, שם יהיה קו הבניין האחורי 3 מ'.
19. במגורים של בעלי מקצוע (פרטי וממ"י) במבנים קיימים יהיה קו הבניין האחורי כפי שקיים. במבנים מוצעים יהיה קו הבניין האחורי 5 מ'.
20. קו בניין בחלקה 45 בגוש 10080 באזור תכנון א' לכוון דרך מס' 16 לבניה קיימת בהתאם לבינוי המאושר בנקודה זו.
21. קו הבניין לבניה קיימת לאורך דרך מס' 2 יהיה בהתאם לבניה שאושרה בחלקות.
22. באזור מגורים מיוחד ומיוחד 1 יח"ד והזכויות הן חלק מההקצאה שמותרת לנחלה הראשית.
23. עצי האלון המסומנים בתשריט ישמרו ולא תותר כריתה או עקירה של העצים.
- הערה 13 היא הערה שהופיעה בטבלה התכנית מ-83 א' ונועדה למנוע מפגע לבעל הנחלה.
- הערה 14 היא הערה שהופיעה בטבלה בתכנית מ-83 א' ונועדה למנוע מפגע לכלל הציבור.

14.ב. אזורי תכנון ומתחמים לאיחוד וחלוקה:

שטח התכנית יחולק ל- 5 אזורים לצורך התמצאות.

14.ג. בתוך אזורי התכנון הנ"ל קיימים מתחמים של איחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלקות שתעבורנה הליכי איחוד וחלוקה מחדש מסומנות בנספח המצורף לתשריט.

15. מרתפים

תותר בגיית קומת מרתף ובתנאי: שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.

שטח קומת המרתף לא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ולא יעבור את היקף הקומה שמעליה.

השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.

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

בכל מקרה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית, שנקבעה בתכנית הבינוי. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.

16. בריכות שחיה

תותר הקמת בריכות שחיה במגרשי מגורים.

16.א. שטח הבריכה

באזורי מגורים א' ו- א' 1: תותר הקמה של עד 2 בריכות שחיה (אחת לכל יחידת דיור), בתנאי ששטח הפנים הכולל שלהן לא יעלה על 100 מ"ר.

באזורי מגורים א'-2, א'-3, ו- א'-4: תותר הקמת בריכת שחיה אחת ששטח הפנים המירבי שלה לא יעלה על 50 מ"ר.

שטח הפנים של הבריכה: היטל על של הבריכה, כולל פני המים ושולי המבנה הטכני, אלא אם כן הוא תת-קרקעי.

16.ב. מתקנים אלקטרומכניים

לא תותר הצבת מתקנים אלקטרומכניים על הגג, או בחזיתות, או בסמוך לקירות החיצוניים, אשר יפגעו בחזות המבנים. כל מתקן שיידרש, כגון צנרת, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אויר, או אחרים, ידרש להכלל בפתרון האדריכלי באופן נאה, שלא יבלוט לעין, בתוך חדר מערכות עילי, או תת קרקעי.

16.ג. קווי בניין לבריכות שחיה וביתני מערכות

קווי הבניין יהיו כדלקמן:

ביתן מערכות עילי

בבית חדש: במסגרת חדר מכונות, כחלק מהמבנה.
במבנה קיים: במסגרת קווי הבניין המותרים.
תתאפשר בניה צמוד לקיר מבנה קיים.

ביתן מערכות תת-קרקעי

קדמי - 3 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 3 מ'

קווי בניין לבריכת שחיה

בתחום המגורים - 3 מ' מגבול מגרש עד לשביל ברוחב 1 מ' לפחות מסביב לבריכה.

פרטים 7.16.

בסמכות מהנדס/ת הועדה המקומית לדרוש תכנון והצגת פרטים שונים, הנדרשים במסגרת תכנון בריכת השחיה.
יש להציג פרטים כגון: פרטי גדרות וריצופים, פרטי איטום, התחברות לפיתוח קיים, פתרונות לאורך קירות תומכים וכד'.

בטיחות 16.ה.

יש להראות את סידורי הבטיחות הנדרשים על פי כל דין, כולל ריצוף הבריכה ברוחב 1.0 מ' לפחות, מדרגות גישה נוחות ומעקות בטיחות.

איכות הסביבה 16.ו.

1. אקוסטיקה:

הרעש מבריכת השחיה והפעילות הקשורה בה ובכלל זה המערכות התפעוליות שלה, לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת רעש בלתי סביר התש"נ.

2. אחסנת חומרי חיטוי

יש לסמן ע"ג הבקשה מיקום אחסנת חומרי חיטוי, כמות מירבית וצורת הצבירה. במידת הצורך, יידרש אישור מיוחד לאיחסון חומרים אלה.

17. זכות מעבר

בתחום חלקה מס' 64 המיועדת לבנין ציבורי, תהיה "זכות מעבר" ברוחב של 5 מ' לטובת מגרש 27 בחלקה 217.
מיקום "זכות מעבר" יהיה כמסומן בתשריט.
למגרשים 70/3, 223/3, תהיה זכות מעבר ברוחב 4 מ' במגרשים 70 ו-223 – כמסומן בתשריט. זכות מעבר זו תרשם בטאבו.
לחלקות חקלאיות במתחם ג' 41/2, 42/2, 205/2-209/2 מדרום לדרך 18 תהיה זכות מעבר ברוחב 4 מ' לרכב חקלאי. זכות מעבר זו תרשם בטאבו.

18. חניה

א. החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר.

תותר בניית חניה מקורה על גבול המגרש בחזית, בקו בנין קדמי 1 מ' וצדדי 0 בתנאי שניקוז הגגות יהיה לכוון מגרש מבקש ההיתר.

תותר בניית החניה המקורה, כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 1.5 מ' ממנו, בקו בנין קדמי וצדדי 0, כמפורט לעיל.

19. תנאים להיתר

- 19.1. תנאי להיתר באזור א-4 במתחם ה' יהיה:
1. אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח שתיערך לכל שטח ההרחבה המוצעת ואישור תשריט חלוקה.
 2. לנספח הבינוי הנ"ל יצורף נספח ניקוז, שיבטיח מניעת הצפות למגרשים מחד ואמצעים למניעת הפרעה לזרימה בתעלות הניקוז מאידך, ובאישור רשות ניקוז שרון. הוראה זו תהיה הוראה שכל סטיה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
- 19.2. תנאי להיתר בניה במגרש תהיה הכנת תכנית בינוי למגרש שתאושר בוועדה המקומית.
- 19.3. תכנית הבינוי תיקבע ותחייב:
- א. מיקום חניות, צורתם וגודלם.
 - ב. גובה ± 00 של המבנים.
 - ג. גדרות בין המבנים, גובהם וצורתם.
 - ד. גדרות לחזית הרחוב, גובהם וצורתם.
 - ה. פרטי סילוק אשפה, גומחות וארונות לתשתיות, רהוט רחוב וכד'.
 - ו. דרישות ארכיטקטוניות למבנים, לפיתוח חצרות ולמבני ציבור.
 - ז. תיאום תשתיות.
- 19.4. כל בקשה להיתר בניה, או שימוש חדש באזור המיועד לבנייני ציבור, בנייני ציבור משולב בשצ"פ מבני ציבור ומשק (ממ"י ופרטי) ואזור למבני חינוך - יחויבו באישור תכנית בינוי למתחם כולו אשר תכלול התייחסות לסעיפים, כמפורט בסעיף 19.2 ו- 19.3 לעיל.
- כמו כן, ההיתר יחויב, ע"פ הצורך, בעריכת חו"ד סביבתית שתעסוק בעיקר במטרדי רעש וריח ותכלול בין היתר אמצעים למניעת מטרדים ויהיה באישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
- 19.5. כל היתר בניה במגרש חדש יהיה בהתאם לתכנית בינוי למקבץ המגרשים החדשים כאמור בסעיף 19.7 לעיל, במידה וידרש. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 19.6. כל היתר בניה חדש במתחמים הציבוריים השונים, יהיה בהתאם לתכנית בינוי לכל המתחם, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 19.7. בשאר אזורי הישוב, הוועדה המקומית מוסמכת לדרוש תכנית בינוי על שטח הגדול מהמגרש במועד הגשת הבקשה להיתר. שיטחה של תכנית הבינוי יקבע ע"י הוועדה המקומית ובאופן שתציג מפלסי פיתוח, נגישות, תשתיות וכו'.
- 19.8. תנאי לעקירת או להעתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
- 19.9. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- 19.9.1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 19.9.2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").

20. חשמל

- 20.א. רשתות חשמל חדשות בישוב הקיים ובהרחבה וכן החיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים בלבד (החל מיום אישור התכנית).
- 20.ב. בניה בקרבת קווי חשמל
- 20.ב.1. לא ינתן היתר בניה לבנין, או לחלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של מבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3.0 מ'
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ'

-בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'

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

-בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עם 500 מ') - 35.0 מ' מציר הקו

-מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מ'

-מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2.2.20. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

3.2.20. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21. תשתית, ניקוז, תיעול, אספקת מים, ביוב וגידור

א. תקשורת וטל"כ - רשתות טלפון וכבלים חדשות בישוב הקיים ובהרחבה וכן חיבורים למבנים, יהיו תת קרקעיים בלבד (החל מיום אישור התכנית).

ב. ניקוז השטחים המיועדים לפיתוח ובניה

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. בכלל זה יחולו ההנחיות הבאות:

- 2.1. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר בגובה (נמוך), כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבניין כלפי חוץ.
- 2.2. גובה המבנה $\pm$ של הבית יתוכנן כך, שיהיה גבוה מהנקודה הנמוכה של תחתית הגדר.
- 2.3. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת מחלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.
- 2.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. רק עודפי הנגר יופנו למערכת הניקוז.

3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, ושטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

4. בתכנית הבינוי והפיתוח יוצגו פתרונות הניקוז למגרש בהתאם לעקרונות שלעיל, כולל מערכת לניקוז מי הבריכה. יש להציג את אופן השימוש במי הבריכה להשקיה, או לסילוקם למערכת הביוב הציבורית, בכפוף אישורים הדרושים.

תכנון הניקוז בשטחים פתוחים –

התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים למגוננים. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים. השטח הירוק (שימצא מתאים להחדרה ו/או השהיית מי נגר עילי) יפותח באופן שיאפשר החדרה והשהייה בהתאם להנחיות מתכנן ניקוז, ויתאפשרו בו השימושים אשר אינם מצריכים ריצוף והידוק קרקע.

תכנון הניקוז בדרכים ובחניות

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחזירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחזירים.

ג. ביוב לכל בנין בשטח התכנית ינתן פתרון חיבור למערכת הביוב של הישוב, לפי דרישת הועדה המקומית ולשביעות רצון משרד הבריאות. סילוק שפכים בתחומי התכנית יעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. יש לכלול את הפתרון המוצע בתכנית הבינוי ובבקשה להיתר. לכל בניין בשטח התכנית יינתן פתרון למערכת הביוב.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לחיבור למערכת ביוב ראשית של הישוב ותנאי לטופס 4 יהיה חיבור בפועל למערכת הביוב הראשית. יאושרו בריכות שחיה רק במקומות בהם קיימת מערכת סילוק שפכים, המחוברת למתקן קצה (מט"ש).

ד. אספקת מים לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

ה. סילוק אשפה לפי הנחיות הרשות המקומית.

22. איכות הסביבה

על אף הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד יחיד, מפגע לפי חוק למניעת מפגעים ומפגע לפי הלכת אגרה רמה. קיומו, או אי קיומו, של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, יקבע ע"י משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

23. רצועה לתכנון מסילת הרכבת ע"פ תמ"א 23

- א. בתחום הרצועה לתכנון של המסילה יאסרו כל בניה, בינוי ופיתוח (גם בשטח החקלאי)
- ב. רצועה לתכנון מסילת הרכבת, על פי תמ"א 23, תהיה ברוחב 30 מ' מציר המסילה, כמסומן בתשריט, למעט במקומות שסומן אחרת בתחום נחלות 9,10.
- ג. מיגון אקוסטי: נושא המיגון האקוסטי ייבדק ויבוצע בהתאם לקבוע בתכנית תמ"א 18/23, דהיינו מקום בו תכנית הרכבת באה לאחר תכניות מאושרות, הרכבת תבצע את המיגון על חשבונה. כל יזם תכנית שתאושר לאחר אישורה של התכנית המפורטת של הרכבת ישא במימון מיגון על חשבונה.

24. חלוקת קרקע

תאסר חלוקת המגרשים בכל האזורים, אלא ע"פ תכנית זו, או ע"פ תכנית מפורטת.

25. שימושים חורגים בתחום התכנית

מבנים שהוקמו עפ"י היתר לא יראו כחורגים מהוראות תכנית זו. כמו כן, מבנים שהוקמו בחריגה מקו מאושר עפ"י תכנית קודמת, לא יהפכו למבנים חורגים כתוצאה משינויים שנעשו בתכנית זו, אלא אם הם חורגים ופולשים לדרכים, שצ"פ, שטח למוסדות ציבור.

26. דרכים:

א. מגבלות קווי בנין מדרכים ארציות:

בכל ייעודי הקרקע יאסרו כל בניה ופיתוח בתחום קווי הבניין מדרך ראשית 65 ומדרך אזורית 6403.

לבניה קיימת בהיתר קו בנין יהיה על פי הקיים, וכל בניה חדשה תהיה ע"פ הוראות תכנית זו (בהתאם להחלטת ולנת"ע מיום 20.6.05).

ב. לא יותרו כל חיבורים נוספים לדרך אזורית מס' 6403.

ג. תיאסר הנגישות אל ומדרך מס' 7 ומחלקה 263 לדרך אזורית 6403 ויבוצע מכשול פיזי למניעת הנגישות ביניהם.

ד. דרך פנימית מס' 6:

הרחבת דרך מס' 6 תחול, ככל שניתן, באופן שווה משני צידי הדרך, כך שההרחבה לכוון החלקות 213 ו- 253 תהיה בת 0.5 מ' בלבד.

ה. דרך מס' 18:

בדרך מס' 18, בצמוד למגרש 206/1 קיים מקלט, לא תיקני שנהרס, עליו תיסלל הדרך.

ו. דרך מס' 2:

הרחבת דרך מס' 2 תחול שווה בשווה משני צידי הדרך.

27. רשום וחלוקת שטחים

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' ביחס לשטחים שהוגדרו ככאלו בנספח המצורף לתכנית ובטבלאות האיוון. בשטחים אלה תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה כחוק, שיערך על בסיס תכנית זו.

28. הפקעה ורשום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לשטחי הציבור מיועדים להפקעה לפי סעיפים 188, 189 לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

חתימת ציבור	חתימת הנהלה
-------------	-------------

29. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

30. חתימות

בעלי הקרקע

ועד מקומי
גן השמרון
יזם התכנית
10-10

טל קוסר - אדריכל
רשיון מס' 26175

עורך התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב. ע. מס' 276/א

הוּמַלַץ לְהַפְקָדָה

בש"מ מס' 83 ביום 26.5.2000

סורני מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 276/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5375

מיום 3.3.05

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

ביום _____

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 276/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.5.00 לאשר את התכנית.

906/2 יו"ר הועדה המחוזית

ד"ר שוקי אמרני
 חמנח הכללי (בפועל)
 משרד הפנים