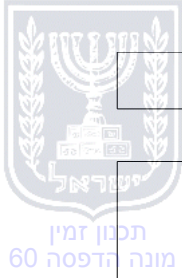


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0588145

שדה יצחק - הרחבה - מ/498



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
חיפה  
מנשה-אלונה  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/06/2023

לאשר את התוכנית

17/12/2023

תאריך 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

שדה יצחק הוא מושב עובדים השייך למועצה האזורית מנשה ונמצא במזרח חבל השרון, סמוך לחדרה, אליכין ופרדס חנה-כרכור.

תכנית המתאר התקפה למושב מ/247 אושרה בשנת 2006. בשנים שחלפו אושרו מספר תכניות נקודתיות. במושב שדה יצחק קיימות 80 נחלות לפי תכנית מ/247, בהן מתאפשרת על פי תכניות מאושרות הקמת 2 יח"ד בכל נחלה. המהוות סה"כ 160 יח"ד. כמו כן, 30 יח"ד מגורים מיוחד (בעלי מקצוע). סה"כ 190 יח"ד במצב הקיים.

תכנית זו מאפשרת הקמת יח"ד שלישית בנחלות, על פי החלטת המועצה הארצית הממליצה על תוספת יח"ד שלישית בנחלות המושבים, כך שעם מימושן תהיינה 240 יח"ד ועוד 80 יח' הורים קטנות. הגדרת שימושים וזכויות בניה בחלקת המגורים תוספת מגרשי בניה בהיקף המירבי בהתאם לתמ"א 35.

התכנית כוללת מנגנון המאפשר מימוש הרחבת המגורים בנחלות לפי קצב הביקושים לאורך זמן מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על קביעת הוראות וזכויות בניה לכל הנחלות במצב מימוש מירבי כשהמימוש מותנה בהכנת צורך בפיצול מגרש מנחלה גם באמצעות תשריט חלוקה. כמו כן, קובעת זכויות והוראות בניה בתחום הנחלות הן לצרכי תעסוקה חקלאית והן לצרכי פעילות לא חקלאית (פל"ח) וכוללת שינוי להוראות מ/345 לעניין גובה מבנים ומרחקים ממרווחי בניה. על פי המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מוסיפה התכנית שימושים נילווים לחקלאות הן בשטח המגורים והן בשטח החקלאי שבחלקות הנחלות.

התכנית מסדירה את מרכז המושב, שירותי הציבור ושימושים נלווים, מסדירה שטח לבית עלמין קיים, איזור שימש לאחסון, הסעדה, משרדים, מסחר ותעסוקה וכן, איזור לאחסון תצוגה ולממכר פרחים, ותוצרת חקלאית.

מס' יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א 1/35: 300 יח"ד.

סה"כ יח"ד בתכנית המוצעת:

237 יח"ד ב-79 נחלות ועוד 79 יחידות הקטנות.

30 יח"ד מגורים מיוחד (בעלי מקצוע) הכוללים 3 מגרשים המצורפים לנחלות:

מגרש 202 מצורף לנחלה 7A.

מגרש 203 מצורף לנחלה 2A.

מגרש 234 מצורף לנחלה 8A.

27 יח"ד במגורים א.

6 מגרשי מגורים בנחלה 66.

ישנן 2 נחלות שבהם נערך פיצול מגרש מגורים מהנחלה, במסגרת תכניות מאושרות: 351-0720730 פיצול נחלה

75, ו-351-0750711 פיצול נחלה 16.

סה"כ 300 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שדה יצחק - הרחבה - מ/498

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

351-0588145

מספר התכנית

1,079.890 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

199600 קואורדינאטה X

701200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב שדה יצחק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: שדה יצחק

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שדה יצחק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
44	2-40	חלק	מוסדר	8958
	2-72	חלק	מוסדר	8959
32	15	חלק	מוסדר	8960

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299		כפיפות	תמא/ 1 / 35
11/12/2016		1404	7397		כפיפות	תממ/ 6
31/08/1961		1984	873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 11. הוראות תכנית מ/ 11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 11
10/11/1985			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 23 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 23
12/02/2009		2363	5915	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ מק/ 99. הוראות תכנית מ/ מק/ 99 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ מק/ 99
25/01/2006		1388	5485	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/ 247.	החלפה	מ/ 247
12/12/2007		877	5748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 345 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 345
29/11/1992			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 1 / 23 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 1 / 23
03/11/2020		875	9191	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0720730.	החלפה	351-0720730
19/10/2021		605	9931	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0750711.	החלפה	351-0750711

## הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהיתרי בניה מאושרים שניתנו לפני אישור תכנית זו. תכנית זו כפופה לתכנית "מפעל המים הארצי" גמ/ש/262.

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ערן מבל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי - סביבתי	11: 22 23/11/2023	רן קליק	23/11/2023	30	1: 1	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	פרוגרמה לצרכי ציבור, בית עלמין ומסחר ותיירות	16: 05 08/03/2022	צביקה מינץ	08/03/2022	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	טבלת עצים לשימור	09: 39 16/10/2018	אור-לי שפירא	16/10/2018	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון שימור עצים	12: 31 19/11/2023	אור-לי שפירא	19/11/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור עצים - 2	12: 32 19/11/2023	אור-לי שפירא	19/11/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון בינוי לבית עלמין	12: 33 19/11/2023	אור-לי שפירא	19/11/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גיליון נספח נופי.	12: 34 19/11/2023	אור-לי שפירא	19/11/2023	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון 1	11: 26 23/11/2023	אלי אבוזגלו	23/11/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גיליון 2	11: 26 23/11/2023	אלי אבוזגלו	23/11/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גיליון 3 - חתכים טיפוסיים	11: 27 23/11/2023	אלי אבוזגלו	23/11/2023	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	תיק תיעוד	12: 41 19/11/2023	שרי מרק	19/11/2023			מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	המלצות לשימור	12: 51 19/11/2023	שרי מרק	19/11/2023	5		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	גיליון	12: 41 19/11/2023	מאיר אפשטיין	19/11/2023		1: 2500	מנחה	תיעוד ושימור
לא	חוברת - ביוב	13: 01 08/09/2022	ענבל אברהם	08/09/2022	19		מנחה	ביוב
לא	גיליון 1	12: 24 19/11/2023	ענבל אברהם	19/11/2023	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	גיליון 2	12: 24 19/11/2023	ענבל אברהם	19/11/2023	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	חוברת ניקוז	13: 02 08/09/2022	ענבל אברהם	08/09/2022	23		מנחה	ניקוז
לא	גיליון	12: 25 19/11/2023	ענבל אברהם	19/11/2023		1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	12: 37 01/10/2023	ערן מבל	01/10/2023		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		שדה יצחק מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שדה יצחק			04-6366359	04-6363007	sedeyizhaq@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדה יצחק, ד.ג. עמק חפר..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שדה יצחק מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שדה יצחק		(1)	04-6366359	04-6363007	sedeyizhaq@gmail.com

(1) כתובת: שדה יצחק, ד.ג. עמק חפר..

**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	ערן מבל		ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		beiski@mebelarch.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם			מסד		(1)	04-6778733		inbaleng@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
meirel@014.net.il		03-6493373	10	נבטים	הדר עם			מאיר אפשטיין	יועץ	
		03-6958711		(2)	תל אביב-יפו	נשיונל פוטוגרפיק בע"מ	922	ולרי גוטמן	מודד	
eli@noameng.co.il		04-8373763		(3)	חיפה		114102	אלי מילר - אבוזגלו	יועץ תחבורה	מהנדס
z.mintz@gmail.com		09-7602381		(4)	כפר סבא			צביקה מינץ	יועץ	
		03-6493973		(5)	תל אביב-יפו		89856	שרי מרק	יועץ	אדריכל שימור
ran@yozmot-sviva.com		077-3508001		(6)	תחום שיפוט מחוזי/גלילי - מחוז תל אביב	יוזמות למען הסביבה בע"מ		רן קליק	יועץ סביבתי	מהנדס
		04-6344322		(7)	חיבת ציון			אור-לי שפירא	יועץ	אדריכל נוף

(1) כתובת: מסד.

(2) כתובת: חפץ חיים 10.

(3) כתובת: ברנדיס 3.

(4) כתובת: הרקפת 10.

(5) כתובת: יוסף מילא 9 תל אביב.

(6) כתובת: נתן ילין מור 6 תל אביב.

(7) כתובת: מגשימים 19 חיבת ציון.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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**

תכנון כללי למושב שדה יצחק. התכנית הכללית מתייחסת לשטחי המגורים, התעסוקה ולשטחים לצרכי ציבור, הנדרשים לטווח ארוך לאוכלוסיית הישוב, לרבות מתן מענה לצרכי קבורה במסגרת הסדרת והרחבת בית העלמין הקיים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הרחבה פנימית ומיצוי זכויות בנחלות תוספת זכויות בניה בחלקות המגורים, לצורך מימוש הזכויות לבניה למגורים, כולל תוספת בית שלישי בנחלה.
2. בניית והסדרת מבנים חקלאיים, מבנים ומתקנים לפעילויות משלימות לחקלאות ולמבנים ולפעילויות תעסוקתיות וכלכליות לא חקלאיות (פלי"ח).
3. הוספת 27 מגרשים חדשים לבניה למיצוי פוטנציאל אכלוס המושב
4. קביעת הוראות למנגנון פיצול מגרשי מגורים מנחלה, באמצעות תשריט חלוקה.
5. התכנית קובעת זכויות והוראות בניה בתחום הנחלות הן לצרכי תעסוקה חקלאית והן לצרכי פעילות לא חקלאית (פלי"ח).
6. התכנית עורכת שינויים בתחם הפלי"ח:
  - א. גובה מבנים לפעילות לא חקלאית - מבנה שטוח 4.5 מ' וגג משופע 6 מ'.
  - ב. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 6 מ' או לחילופין בקו בניין 0 מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה, למעט מבנה למלאכה ותעשייה זעירה שייבנה.
  - ג. שימושים נלווים לחקלאות כחלק משטח המיועד לפלי"ח.
  7. שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשטח לספורט ונופש, שטח למבני חינוך פרטיים כולל לינה, שטח פרטי פתוח ומסחר, תעסוקה ומשרדים.
  8. קביעת הוראות בניה הכוללות צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים, במגמה לשמור על אופיו הכפרי של היישוב.
  9. בית עלמין -
    - א. הסדרת בית העלמין הקיים.
    - ב. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לבית קברות.
    - ג. קביעת הוראות בינוי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

10. קביעת מבנים לשימור.

11. קביעת שטח למבני משק.

12. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת.

13. קביעת מבנים ומתחמים לשימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	234 - 221, 219 - 201	
מגורים א'	16B, 661 - 666, 75B, 127 - 101	
מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 67A, 68A, 69A, 7A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 80A, 9A	
מתקנים הנדסיים	840	
מבני משק	670	
מבנים ומוסדות ציבור	642 - 640	
קרקע חקלאית	1H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 3H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 4H, 40G, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 5H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 6H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 68H, 69H, 7H, 70H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 76H, 77H, 78H, 79H, 8H, 80H, 800 - 803, 9H	
שטח ציבורי פתוח	702 - 700	
שטח פרטי פתוח	714 - 703	
ספורט ונופש	620	
דרך מאושרת	902 - 900	
דרך מוצעת	957 - 950	
דרך משולבת	850	
שביל	922 - 920	
חניון	982	
בית קברות	650	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	600	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	750	
<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	901
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	642 - 640
אתר/מתחם לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	600
אתר/מתחם לשימור	ספורט ונופש	620
אתר/מתחם לשימור	שביל	922
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	705

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	750
בלוק אנדרטה	שטח פרטי פתוח	714
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	642
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	600
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	750
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מאושרת	901
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	901, 900
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	957
גבול מגבלות בניה	מגורים	231, 222, 221
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	40A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	840
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	38H, 39H, 802
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	706
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	40A, 80A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	800
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	900
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	850
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	640
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	803
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	712, 704
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	901
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	953
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	713, 712, 704
מבנה להריסה 2	מגורים א'	662, 661
ציר נחל	דרך מאושרת	900
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	900
תחום השפעה	דרך מאושרת	900
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1H

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	623,243	57.74
אזור מגורים בחלקה א	274,157	25.40
אתר לבנייני ציבור	51,850	4.80
דרך קיימת / או מאושרת	61,351	5.68
מגורים א - מבא"ת	996	0.09
מגורים בישוב כפרי	6,123	0.57
מגורים בנים משיכים	2,672	0.25

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.63	28,374	מגורים לתושבים
1.24	13,356	קרקע חקלאית
0.59	6,377	שטח למתקנים ושרותים משותפים
0.04	476	שטח לתחנת תדלוק
0.96	10,371	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>1,079,346</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.21	2,289.91	בית קברות
5.33	57,566.63	דרך מאושרת
1.23	13,266.2	דרך מוצעת
0.04	423.87	דרך משולבת
0.18	1,915.78	חניון
1.53	16,498.61	מבני משק
1.93	20,805.49	מבנים ומוסדות ציבור
2.84	30,653.41	מגורים
1.25	13,492.32	מגורים א'
25.64	276,887.32	מגורים בישוב כפרי
0.57	6,188.41	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.03	313.2	מתקנים הנדסיים
0.73	7,909.76	ספורט ונופש
52.33	565,136.36	קרקע חקלאית
0.04	406.85	שביל
5.29	57,098.41	שטח פרטי פתוח
0.10	1,100.56	שטח ציבורי פתוח
0.73	7,933.98	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>1,079,887.06</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, הרשומה בתכנית כחלקה א. חלקה א כוללת אזורי משנה כמפורט להלן:</p> <p>א. אזור מגורים בחלקה א:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח המגורים מתוך הנחלה ששיטחו כ- 3.5 דונם, בו מותר להבנות עד שלושה מבנים נפרדים למגורים. בשטח זה תותר הקמת 3 יח"ד בשטח מירבי של 300 מ"ר לכל יח"ד ועוד יח"ד קטנה - יחידת הורים כחלק ממבנה המגורים. יחידת ההורים הזו תותר רק בשטח ייעוד "מגורים כפרי" (כלומר, 300 מ"ר ל- 3 יח"ד = 900 מ"ר + 55 מ"ר ליחידת הורים = 955 מ"ר שבטבלה 5. שטחי השירות מוסדרים לפי 60 מ"ר לכל יח"ד מהשלוש + 20 מ"ר ליחידת ההורים וביחד 200 מ"ר).</li> <li>תתאפשר גריעת 2 מגרשי מגורים מפוצלים, מחלקת המגורים כמפורט בהוראות סעיף 4.1.2 ב.</li> <li>בנחלות 2, 6, 7 בלבד, ניתן יהיה להקים יח"ד נוספת גם במגרש המצורף לנחלה ולא רק בשטח המגורים שבראש הנחלה ובלבד שבשטח הנחלה הכולל (קרי שטח ראש הנחלה ושטח המגרש המצורף) יותרו בסה"כ 3 יח"ד.</li> </ol> <p>שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקירוי הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים באישור, ערב אישור התכנית יוכלו להשאר במצבם. חל איסור הקמת מבני משק לגידול בע"ח חדשים (להוציא פינות חי או פינות ליטוף).</li> <li>יתאפשר הקמת משרד בשטח של 25 מ"ר במסגרת שטחי הבנייה המוצעים באותו הייעוד וכן הקמת מרתף ובתנאי שאינו חורג מקונטור הקומה שמעליו.</li> </ol> <p>ב. מבנים לתעסוקה לא חקלאית: כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שירותי צהרון, משפחתון.</li> <li>מעון יום לקשיש</li> <li>סדנאות לאומנות.</li> <li>שרותי משרד</li> <li>הקמת בתי אריזה, מרכזי מבקרים, מבני תעשייה, אחסנה ומלאכה יותרו במרחק מינימלי של 15 מ' ממבני המגורים ובכפוף להנחיות סביבתיות ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר.</li> <li>חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום.</li> <li>ארוח כפרי, שטח יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ועד 4 יחידות, סה"כ 160 מ"ר.</li> <li>יותר שימושים נלווים לחקלאות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל במפורט ובכפוף לתנאים שלהלן:</li> </ol> <p>א. כחלק משטחם הכולל המותר של מבנים לתעסוקה שאינה חקלאית (פלי"ח) יותרו מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית מן החי ומן הצומח: בית בד, יקב, ייצור גבינות, בשמים, סבונים, ריבות, מיצים ריפוי וטיפול בבע"ח, ליטוף, רכיבה וכו'. לרבות מחסנים, סככות וכיו"ב בשטח כולל שלא יעלה על 350 מ"ר, שרותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר, יחידות ארוח כפרי בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר ל- 4 יח', שרותי צהרון, משפחתון, ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר, סדנאות אמנות בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר, אחסנה בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר, מלאכה ותעשייה זעירה בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר וחנות ממכר בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ב. מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית. שימוש זה יותר לאחר שהתקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית.</p> <p>ג. שטחי הבניה לשימושים הנלווים לחקלאות יהיו על חשבון סה"כ שטח הבניה המותר לפעילות</p>

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

לא חקלאית (עיקרי + שירות) ואינם מהווים תוספת שטחים.  
 ד. סך כל השטחים המותר לפעילות לא חקלאית לשימושים נלווים לחקלאות לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות).  
 8. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 6 מ' או לחילופין בקו בניין 0 מכל מבנה אחר בנחלה, למעט מבנה למלאכה ותעשייה זעירה.  
 9. גובה מבנה שטוח 4.5 מ' וגג משופע 6 מ' על פי תכנית בינוי. ניתן גלריה במסגרת שטחי הבנייה.  
 10. גודל מבנה המשמש לשימוש מעורב של פלי"ח ומגורים סך השטח המותר לא יפחת מ- 350 מ"ר ולא יעלה על 500 מ"ר עיקרי ושירות במבנה אחד למעט ארוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.

ב. שימושים חקלאיים:

1. מבני משק לגידול בע"ח / או מבנים מבנים חקלאיים קיימים בהיתר ביום אישור התכנית באזור המגורים בנחלה יוכלו להשאר על כנם.
- ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומבנה חניה והכל כחלק מזכויות הבנייה לייעוד זה.
- ד. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.

## הוראות

## 4.1.2

א

## בינוי ו/או פיתוח

1. באזור המגורים בנחלה בשטח חלקה א המיועד למגורים בלבד - תותר הקמת מבני מגורים ומבנים לשימושי פלי"ח. על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית מנשה אלונה.
2. הוראות בינוי ופיתוח: עפ"י הנחיות בינוי ועיצוב מרחביות של הוועדה המקומית.
3. היתר הבניה יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים ויאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.  
 תסומן דרך גישה למבנה בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.  
 תותר הסבת מבנים חקלאיים קיימים בהיתר לשימושי פלי"ח.  
 מבנים חקלאיים קיימים לפי היתר בנחלות, עפ"י טבלאות הצבה של משרד החקלאות שעשויים להתעדכן מעת לעת.
4. היתרי בניה שניתנו לא יהוו חריגה מתכנית זו.
5. תידרש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית בתנאים הבאים:
  - א. כתנאי וכרקע לתוספת יח"ד או תוספת לפלי"ח בתחום חלקת המגורים בנחלה.
  - ב. כתנאי וכרקע לתוספת מבנה לשימוש פלי"ח.
  - ג. כתנאי וכרקע לאישור תכנית חלוקה של חלקת מגורים בנחלה כולל דרך גישה ברוחב של 4 מ'.
  6. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את מיצוי היקף הבנייה המותר, פרישת הבינוי והשימושים בקרקע. כמו כן, תכנית בינוי תתייחס גם לנושאים הבאים: השתלבות אדריכלית, שלביות ביצוע, דרכי גישה וחניה, ניקוז ודרישות נוספות על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.
  7. גדרות - במידה ונדרשת גדר, ניתן להקימה בגובה מעל 2 מ', עם נסיגה של 1 מטר.
  8. תשמר האפשרות למעבר רכב - בגבול בין מגרשי נחלות, בהסכמת שני בעלי הנחלה. רוחבה יהיה 5 מ' שיתקבלו מצירוף של 2.5 מ' אשר ילקחו מכל נחלה גובלת, כך שיווצר מרחק מגבול מגרש שלא יפחת מ- 5 מ'.
  9. המרחק בין מבני אחסנה, תעשייה מלאכה, בתי אריזה ומרכזי מבקרים לבין מבני מגורים לא יפחת מ- 15 מ'.
  10. החניה תוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים או בקו בניין אפס צידי וקידמי וגובהה לא יעלה על 3 מ'. ניתן לנייד בין 40 מ"ר שטחי שירות המותרים באישור הוועדה המקומית למעט שטח של

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>20 מ"ר לחניה.</p> <p>11. ניתן יהיה להסדיר חממות קיימות בקו אפס בגבול משותף עם שכן (בחתימה ובהסכמה) כל עוד תשאר דרך מעבר לרכב חקלאי בנחלה.</p>
ב	<p><b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b></p> <p>הוועדה המקומית תוכל להקצות בתחום שטח המיועד ל'מגורים בישוב כפרי' עד שני מגרשים מפוצלים, אשר ישמשו למגורים .</p> <p>1. כתנאי לפיצול תוכן תכנית בינוי ותשריט חלוקה, שתכלול תא שטח רציף למגורים בנחלה וישמר הרצף, הכולל לפחות 1 יח"ד ויחידת הורים כולל שימושי פל"ח והשטח החקלאי. לא ניתן להשאיר בתכנית הבינוי ותשריט החלוקה תאי שטח ביעוד מגורים, ללא זכויות בניה ו / או יחידות דיור.</p> <p>2. המגרש המפוצל יהיה בגבולות שסומנו בתכנית בינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה נגרע כהגדרתה בתכנית זו.</p> <p>3. המגרש המפוצל לא יחשב עוד כחלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא כיחידה תכנונית וקניינית נפרדת.</p> <p>4. גודל מינימלי של מגרש מגורים מפוצל יהיה 350 מ"ר וגודלו המקסימלי יהיה 500 מ"ר. במקרים מיוחדים בשל מצב בינוי קיים לרבות הצורך במתן פתרונות חניה או לצורך ניצול ראוי של מגרש תותר הגדלת יותר פיצול מגרש בשטח הגדול מ- 500 מ"ר.</p> <p>5. במגרש מפוצל תותר הסדרת יח"ד אחת קיימת בשטח שגדול מ- 250 מ"ר בשטח עיקרי ו- 60 מ"ר בשטח שירות. זכויות הבניה למגרש ריק המיועד לפיצול יהיו 225 מ"ר בשטח עיקרי ו- 60 מ"ר בשטח שירות. שטחי בנייה אלו ייגרעו מסה"כ זכויות הבנייה של חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש.</p> <p>6. ניתן יהיה להקים יח"ד נוספת גם במגרש המצורף לנחלה (המגרש המפוצל) ולא רק בשטח המגורים שבראש הנחלה ובלבד שבשטח הנחלה הכולל (קרי שטח ראש הנחלה ושטח המגרש המצורף) יותרו בסה"כ 3 יח"ד.</p> <p>7. תשריט החלוקה יכלול סימון דרך מעבר עפ"י תכנית הבינוי של כ- 4 מ', לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מדרך וכן הבטחת גישה לכל חלקי הנחלה.</p> <p>8. הפיצול יחייב רישום זיקת הנאה, זכות גישה ומעבר חופשי לרכב ולהולכי רגל. בעל הנחלה ו המגרש המפוצל יהיו אחראים להקמה, אחזקה וניקיון דרך הגישה.</p> <p>9. קווי בניין: קידמי אחורי וצידי - 3 מ', כולל זיקת מעבר. קו בניין קידמי: למגרש מפוצל שיש לו גישה מדרך קידמית או על פי רוזטה.</p> <p>10. במגרשים המפוצלים יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח בנייה של 25 מ"ר ליח"ד.</p> <p>11. לא ניתן לפצל את יחידת ההורים.</p> <p>12. תותר הקמת מחסן מגורים יהיה בקו בניין 0 או 3 מ' בכפוף להסכמת שכן או תכנית בינוי.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>קווי הבניין של סככות חניה יכולים להיות בקו 0 קידמי וצידי מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבני חניה צמודים בשני מגרשים גובלים. ניקוז החניה והקירוי לא יפנו אל תאי שטח שכנים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



4.1	מגורים בישוב כפרי
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים להוצאת היתרי בניה - בחלקה א' בנחלה:</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי לכלל שטח החלקה: תציג את פוטנציאל הבניה, כולל פעילות לא חקלאית, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז, גדרות וכד'.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תתייחס למיצוי זכויות הבניה, מספר יח"ד, כולל פתרון ביוב לכל הנחלה.</p> <p>ג. תכנית הבינוי תהווה בסיס לתשריט חלוקה לצורך פיצול המגרש.</p> <p>ד. הסדרת דרך גישה לכלי רכב ברוחב מינימלי של 4.0 מ' - לצורך גישה לכלל מבני המגורים, לשטח החקלאי ולפעילויות פל"ח.</p> <p>ה. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים, או להתנות תנאים, אם לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים הגובלים.</p>
ה	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>מבני מגורים לעובדים זרים בחקלאות -</p> <p>א. סוג המבנה -</p> <p>1. תותר הצבת מבנים יבילים ארעיים בלבד, אשר הובלו בשלמותם ממקום יצורם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה של 70 ס"מ מעל הקרקע הטבעית.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבני קבע חדשים למטרות מגורים לפועלים.</p> <p>3. יותרו שני מבנים יבילים בלבד לכל נחלה בשטח של עד 90 מ"ר, קרי 45 מ"ר לכל אחד. עם זאת, בכפוף לאישור משרד החקלאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית, היקף השטחים המעובדים ומספר העובדים הזרים - ניתן יהיה להוסיף עוד שני מבנים יבילים בשטח של 90 מ"ר, קרי 45 מ"ר לכל אחד. כלומר, בכפוף לאמור, ניתן יהיה לאפשר הקמה של 4 מבני מגורים יבילים בשטח מירבי של 180 מ"ר.</p> <p>ב. מקום המבנה -</p> <p>1. מבנה להלנת עובדים זרים בחקלאות ימוקם בתחום שטח המגורים שבראש הנחלה. במידה והוכח לוועדה המקומית שלא ניתן למקם את המבנה להלנת עובדים זרים בשטח המגורים שבראש הנחלה - יותר מיקום המבנים בשטח החקלאי הצמוד לנחלה בהיקף של 0.5 דונם.</p> <p>2. בחלקות ב - לא תותר הצבתם / הסבתם / שיפוצם ושימוש במבנים למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.</p> <p>3. לא תתאפשר הקמת מגורים לעובדים זמניים במגרשים אשר מיועדים לבן ממשיך והינו חלק מהנחלה.</p> <p>ג. קווי בניין ומרווחים -</p> <p>קווי בניין ומרווחים למבנים אחרים בנחלה יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>ד. גודל המבנה -</p> <p>מבנה מגורים לעובדים זרים בחקלאות יכיל חדרי מגורים, מטבח, שירותים ויוקנו בו סידורים לחימום ובישול. גודל מבנה מגורים לפועלים יהיה בן קומה אחת, לא יקטן מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. שטחו של מבנה למגוריי פועלים ייכלל בסך כל השטח הבנוי המותר לשימושים לא חקלאיים בנחלה.</p> <p>ה. תשתיות -</p> <p>בטרם יינתן היתר להצבת מבנה יביל- ארעי, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של תשתיות נחוצות ובכלל זה דרכי גישה, פתרון הספקת חשמל ומים, פתרון סילוק שפכים, הכל בהתאם לשימוש במבנה. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר בניה או שימוש</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>במבנה. ז. זכות סירוב - למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל - ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי פועלים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים הנחלה.</p>	

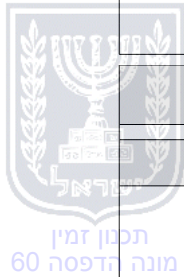


קרקע חקלאית	4.2
-------------	-----

שימושים	4.2.1
---------	-------

<p>א. קרקע חקלאית בחלקות א הנחלות - באזור זה מותר יהיה לבנות מבנים חקלאיים הדרושים לייצור חקלאי במישרין וכן בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>1. מבנים חקלאיים ומבני שירות למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכדומה, חממות ובתי צמיחה.</p> <p>2. מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית ששטחו לא יעלה על 250 מ"ר ובכלל זה חנויות לממכר של תוצרת חקלאית של הנחלה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>3. מבנה לפעילות תיירותית וחינוכית בשטח כולל שלא יעלה על 150 מ"ר ובלבד ששטח זה הינו נלווה לשטח הבנוי הדרוש לפעילות חקלאית.</p> <p>4. מגורים לעובדים זרים (עובדים בחקלאות) במידה ולא מתאפשרת הקמתו בשטח המגורים בראש הנחלה.</p> <p>5. יותרו שימושים נלווים לגידול בע"ח כמפורט להלן:</p> <p>א. חנות ממכר לבע"ח וציוד לגידולם מחוץ לחלקת המגורים רכיבה טיפולית ומאנוז', בצמידות לגידול בע"ח וכשימוש נלווה לו, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ב. יותרו שימושים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית.</p> <p>ג. שטחו הכולל של מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר.</p> <p>6. שימושים נלווים לחקלאות על פי הנחיות משרד החקלאות: בתי גידול לצמחים כגון: חממות, כיסוי רשת, משתלה וכדומה.</p> <p>מבנים לשירות ולתמיכה בחקלאות כגון: רדיית דבש, בית אריזה, חדר קירור, מחסן חקלאי, סככות וכדומה.</p> <p>מבנים לטיפול, אחזקה או גידול בבע"ח כגון: לול, אורווה, דיר צאן, רפת חלב, חקלאות מים ומדגה וכדומה. לא יותר לבנות לולים, דירים ורפתות חדשים.</p> <p>מבנים לטיפול של תוצרת חקלאית בהיקף קטן כגון: יקב ובית בד ומחלבה.</p> <p>מבנים תומכי חקלאות כגון: מרכז מבקרים לתיירות חקלאית.</p> <p>יתקבל אישור משרד החקלאות בהתייחס למיקום המבנה החקלאי. התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת.</p> <p>היתר הבניה יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים ויאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>תסומן דרך גישה למבנה בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.</p>	
---	--





<p><b>קרקע חקלאית</b></p> <p>ב. שימושי פלח-</p> <p>הקפי שטחי הבנייה לשימושים נלווים לחקלאות לא יחרגו מ- 500 מ"ר לנחלה ועל חשבון זכויות הבניה המותרות לפ"ח בשטח המגורים שבנחלה.</p> <p>ותור הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p> <p>ג. שטחים חקלאיים שאינם חלק מהנחלה -</p> <p>1. ישמש לעיבודים חקלאיים- גידולי שלחין, חממות, בעל, מטעים וכדומה.</p> <p>2. מבנים חקלאיים לרבות התשתיות המשרתות אותם.</p> <p>3. מבנים לשירות חקלאות (בתי מיון ואריזה, מכון לרדיית דבש, בריכות דגים וכדומה).</p> <p>4. דרכי גישה חקלאיות.</p> <p>ד. הבינוי בתחום הייעוד החקלאי יהיה בצמידות דופן לשטח המגורים ולבינוי הקיים אחר בתחום הקרקע החקלאית.</p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ריסוס והדברה:</p> <p>שימוש בחומרי הדברה בשטח החקלאי ייעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי שיתעדכנו מעת לעת.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>מגורים</b></p> <p><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד ליחידת קרקע המשמשת תושבים אשר אינם בעלי נחלות ביישוב. בתאי השטח הבאים תותר הקמת מבנה אחד למגורים הכולל יחידת דיור אחת:</p> <p>204-206, 224-230, 231-234.</p> <p>ותור הקמת מבנה עזר יחיד הכולל חניה.</p> <p>מגרש 202 מצורף לנחלה 7A.</p> <p>מגרש 203 מצורף לנחלה 2A.</p> <p>מגרש 234 מצורף לנחלה 8A.</p> <p>יתאפשר הקמת משרד בשטח של 25 מ"ר במגרת שטחי הבנייה המוצעים באותו הייעוד וכן הקמת מרתף ובתנאי שאינו חורג מקונטר הקומה שמעליו.</p>	<p><b>4.3</b></p> <p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>עפ"י הנחיות בינוי ועיצוב מרחביות של הועדה המקומית.</p>	<p><b>4.3.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הוראות בינוי ופיתוח: עפ"י הנחיות בינוי ועיצוב מרחביות של הועדה המקומית.</p> <p>2. הוראות בדבר מחסנים וחניות:</p> <p>א. מחסן יותר במסגרת קו בניין: קו בניין או קו בניין צידי - אחורי אפס או עפ"י תכנית בינוי.</p> <p>ב. חניה מקורה ומחסן בקו בניין צידי - קידמי אפס יינתן בתנאי ששניהם יהיו צמודים ואורכם יחד לא יעלה על 8.5 מ'.</p> <p>ג. ניקוז מבנה חניה מקורה ו/או מחסן בקו בניין צידי אפס יבוצע לעבר מגרש מבקש ההיתר.</p> <p>ד. החניה תוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים או בקו בניין אפס צידי וקידמי וגובהה לא יעלה על 3 מ'. ניתן לנייד בין 40 מ"ר שטחי שירות המותרים באישור הועדה המקומית למעט שטח של</p>	<p>ב</p>

4.3	מגורים
	<p>20 מ"ר לחניה.            3. מגרש 231 - ניתן יהיה לאפשר הסדרת מבנים קיימים לפי היתרי בנייה ולפי הגבולות הקיימים והמוצגים ברקע המדידה.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b>            שטח המרתפים הם חלק מזכויות הבניה.            קומת מרתף תהיה בנוסף למספר הקומות המותרות מעל פני הקרקע.</p>
4.4	מגורים א'
4.4.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים ו / או דו משפחתיים בשני מגרשים צמודים בקו אפס, הכוללים מחסן דירתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומבנה חניה והכל כחלק מזכויות הבניה לייעוד זה.            יתאפשר הקמת משרד בשטח של 25 מ"ר במסגרת שטחי הבניה המוצעים באותו הייעוד וכן הקמת מרתף ובתנאי שאינו חורג מקונטור הקומה שמעליו.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>            1. עפ"י הנחיות בינוי ועיצוב מרחביות של הועדה המקומית.            2. הוראות בדבר מחסנים וחניות:            א. מחסן יותר במסגרת קו בניין: קו בניין או קו בניין צידי - אחורי אפס או עפ"י תכנית בינוי.            ב. חניה מקורה ומחסן בקו בניין צידי - קידמי אפס יינתן בתנאי ששניהם יהיו צמודים ואורכם יחד לא יעלה על 8.5 מ'.            ג. ניקוז מבנה חניה מקורה ו/או מחסן בקו בניין צידי אפס יבוצע לעבר מגרש מבקש ההיתר.            ד. החניה תוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים או בקו בניין אפס צידי וקידמי וגובהה לא יעלה על 3 מ'. ניתן לנייד בין 40 מ"ר שטחי שירות המותרים באישור הועדה המקומית למעט שטח של 20 מ"ר לחניה.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>            עפ"י הנחיות בינוי ועיצוב מרחביות של הועדה המקומית.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>1. באזור זה יהיה מותר להקים מבנים לצרכי הקהילה - מבני חינוך, תרבות ודת, פנימיה, מעונות סטודנטים, כפר נוער, בריכות שחיה, מתקני ספורט, מבנים לצרכי בריאות, הספקה, אחסנה</p>



<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>ומסחר, לצרכי הישוב חניונים ציבוריים ושבילים.                  2. יש לאפשר בניית פרגולות ושטחי הצללה והצבה של מתקנים, מתקני משחקים ונופש פעיל ומתקנים טכניים.                  3. בתא שטח 640 שטח זה אינו בר הפקעה עפ"י סעיף 188 לחוק התו"ב.                  4. הפיתוח בהתאמה לאתרים לשימור במרחב הציבורי.                  5. ניתן יהיה להסדיר מבנים קיימים לצורך ציבור ככל שמדובר במבנים הקיימים לפי היתרים מאושרים ובמסגרת קונטור המבנה הקיים. כל תוספת בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין שבטבלת הזכויות.                  6. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.                  7. התכנון לביצוע של מבני ציבור יתחשב וישמר ככל הניתן את העצים הבוגרים הקיימים.</p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.                  מתן פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>שימור</b></p> <p>בתא שטח 642 קיים אתר לשימור:                  ראה סעיף שימור בתכנית זו.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים.                  2. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.                  3. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה ומיחזור, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.                  4. תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה בתחום מגרשים למבני ציבור יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.                  5. בתחום מרכז המושב הכולל אזור ציבורי תתאפשר הסדרת מבני ציבור הקיימים לפי היתרי בניה מאושרים ולפי קומטור המבנים הקיימים. עם זאת כל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין המצוינים בטבלה 5.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח 640 - פנימיה טיפולית / מוסד חינוכי למגורים עם לינה.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>יש לאפשר בניית פרגולות ושטחי הצללה והצבה של מתקני ספורט משחק וגינון, בכל שטחי</p>	





<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	<p>השצ"פ.                  תתאפשר הקמתם של מתקנים טכניים.                  בתא שטח 701 יותרו גינון, נטיעות והנחת תשתיות תת קרקעיות.                  בתא שטח מס' 700 יותרו השימושים המותרים בתא שטח 701 ובנוסף אליהם תותר הצבת מתקן לאצירה ופינוי אשפה וגזם.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש כשטח לגינון, מתקני משחק, נופש, פרגולות, מתקני ספורט, חברה והעברת קוי תשתית תת-קרקעיים.                  בתא שטח 716 - תל ארכאולוגי ואתר הנצחה - ישמש כאתר לפעילות ציבורית חינוכית והנצחה וכן נקודת תצפית.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>זכות מעבר לכלי רכב חקלאיים.</p>
<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה יכללו בנוסף לתכליות המותרות בשטח פרטי פתוח, הקמת מבני ומתקני ספורט מקורים כגון: בריכות שחיה, אולמות, מגרשי ספורט ומתקני ספורט מים, חדרי כושר, מועדונים, מזנונים, בית קפה / מסעדה, מתקני צפייה בתחרויות ספורט ושירות לספורטאים ולצרכי ציבור. שטחי הצללה לא יחשבו במניין אחוזי הבניה. כולל הצללה וקירוי לבריכות ולמגרשי ספורט. תתאפשר הקמתם של מתקנים טכניים. תותר הקמת מתקנים פוטו ולטאיים וסולאריים על חניונים שטחי הצללה וגגות.                  הפיתוח בהתאמה לאתרים לשימור במרחב הציבורי.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. בתחום זה יותרו הקמתם של כל המתקנים והתשתיות וכן יותרו כל הפעולות הנדרשות לצורך פעילותו השוטפת של המוביל הארצי תחזוקתו ופיתוחו העתידי.                  ב. בכל שלבי התכנון והביצוע, נדרש תאום ואישור מקורות. קבלת היתר מותנה באישור ממנהל רשות המים והביוב.                  ג. ניתן לתכנן מסעה, תשתיות (מים, חשמל וביוב) חוצות בניצב בלבד. בהתאם למיגוונים הנדרשים ולמפרטים וההנחיות של מקורות.                  ד. אסורה נטיעת עצים וצמחים מעמיקי שורש.                  ה. חל אישור הקיה בקולחין ובמים אפורים.</p>



<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	ו. תשמש נגישות דרך לאורך המוביל הארצי.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>חניון</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לחניה לרכבים פרטיים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש ומשמש גם היום בפועל, לצרכי קבורה, למצבות ולמבני עזר לצורכי קבורה ואזכרה כגון: מחסני שירות, משרדים שירותים ציבוריים, בירזיות, סככת צל להספדים, מעברים ודרכי גישה וכו'. כמפורט בתמ"א 19 על תיקוניה. מלוא השטח המיועד לתוספת עבור ייעוד בית עלמין ישמש לקבורה בצפיפות שלא תפחת מ- 400 קברים לד'. יתרת השטח תשמש את היישוב לטווח ארוך ועד לשנת 2073.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.14</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת שאיבה לביוב וכל המתקנים הטכניים הנדרשים לתפעולה השוטף.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	גבול מגבלות בניה מתחנות שאיבה לביוב יהיה על פי תשריט המצב המוצע ויתייחס לבניה חדשה בלבד ולא יכלול בנייה קיימת לפי ההיתרים או הסדרת בנייה קיימת הניתנת להסדרה לפי סעיף מבנים קיימים.
<b>ב</b>	<b>ביוב</b>
	לא תותר חציה של קו ביוב עם המוביל הארצי.
<b>ג</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להיתרי בניה למגורים בהרחבה יהיה שדרוג תחנת השאיבה הדרומית כך שתוכל לקלוט את תוספת השפכים החזויה. התחנה תתוכנן בהתאם להנחיות הבינמשרדיות לתכנון תחנות שאיבה ציבוריות במהדורתן העדכנית.

<b>4.14</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.15</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למבנים בענפי השדה ומבני משק אחרים, מבנים לציד, אחסנה ולעיבוד תוצרת חקלאית ושימושים תומכי חקלאות כגון: בתי בד, יקב, בתי אריזה ובתי קירור לפרחים ולירקות ופירות וציוד חקלאי. כמו כן, ישמש למסחר תיירותי ולאטרקציות תיירותיות כגון: שוק איכרים, חנויות לממכר תוצרת מקומית, שוק פרחים, תוצרת חקלאית, הסעדה, ציוד לנופש כפרי ותיירות, טיולי אופניים ועוד. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.16</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש לשטח המיועד לדרך, תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם ומעבר לשטחים החקלאיים.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.17</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כמרכז ישובי, חנויות למימכר ציוד חקלאי, אחסון, מסחר, משרדים לעסקים קטנים ובעלי מקצועות חופשיים וישמש למוסדות ציבור על פרוגרמטים דוגמת חדרי חוגים ומרכז לימודי - מתנ"ס. הפיתוח בהתאמה לאתרים לשימור במרחב הציבורי. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>שימור</b>
	בתא שטח 600 קיים אתר לשימור - ראה סעיף שימור בתכנית זו.
<b>4.18</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. באזור זה יהיה מותר להקים מבנים לצרכי הקהילה - מבני חינוך, תרבות ודת, פנימיה, מעונות סטודנטים, כפר נוער, בריכות שחיה, מתקני ספורט, מבנים לצרכי בריאות, הספקה, אחסנה ומסחר, לצרכי הישוב חניונים ציבוריים ושבילים. 2. יש לאפשר בניית פרגולות ושטחי הצללה והצבה של מתקנים, מתקני משחקים ונופש פעיל ומתקנים טכניים. 3. בתא שטח 640 שטח זה אינו בר הפקעה עפ"י סעיף 188 לחוק התו"ב. 4. הפיתוח בהתאמה לאתרים לשימור במרחב הציבורי. 5. ניתן יהיה להסדיר מבנים קיימים לצורכי ציבור ככל שמדובר במבנים הקיימים לפי היתרים מאושרים ובמסגרת קונטור המבנה הקיים. כל תוספת בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין שבטבלת הזכויות.



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.18
<p>6. תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.</p> <p>7. התכנון לביצוע של מבני ציבור יתחשב וישמר ככל הניתן את העצים הבוגרים הקיימים .</p> <p>8. התכנון לביצוע של מבני ציבור יתחשב וישמר ככל הניתן את העצים הבוגרים הקיימים .</p> <p>בתא שטח זה המתחם הציבורי, 'לב המושב' כולל מבנה היסטורי : המבנה מוגדר לשימור עם אפשרות לתוספות ושינויים.</p> <p>אתר מספר 02- מועדון הנוער - תא שטח 750. ראו גם סעיף שימור.</p>	
הוראות	4.18.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים		204,201,219 - 221 - 233	(1)	(2) 250	(3) 60	(2) 310	40	(4) 1	(5) 8.5	2	3	3	3	5	
מגורים		,203,202,234	(1)	(2) 250	(3) 60	(2) 310	40	(4) 1	(5) 8.5	2	3	3	3	5	
מגורים א'		- 101,661,127,666 -	370	(6) 225	(3) 60	285	60	1	(7) 8.5	2	(9) 3	(8) 3	3	5	
מגורים א'		75B	500.24	(10) 200	(11) 60	260	40	1	(7) 8.5	(12) 2	3	(13) 2.4	1	5	
מגורים א'		16B	500.63	(14) 200	(15) 60	260	40	1	(8) 8.5	(12) 2	(20) 3	(19) 2	(21) 5		
מגורים בישוב כפרי			3500	(22) 955	(23) 200	(24) 1155	40	(25) 3	8.5	(26) 2	3	3	5		
מגורים בישוב כפרי		16A, 75A		(28) 755	(29) 150	(24) 905	40	(30) 2	8.5	(26) 2	3	3	5		
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית			(31) 500		(32) 500	15	(33) 4	(34) 4.5	1	3	3	5		
מגורים בישוב כפרי				80%	10%	90%	80		12		3	3	3		
מגורים בישוב כפרי		803 - 800	6000	80%		(36) 80	80		5	1	3	3	5		
מגורים בישוב כפרי		642 - 640	1000	80%	20%	(38) 100	40		8.5	2	(39) 5	(39) 5	(39) 5		
מגורים בישוב כפרי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		500	30%	10%	40%	40		10	2	5	5	5		
מגורים בישוב כפרי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		500	15%	10%	25%	40		10	2	5	5	5		
מגורים בישוב כפרי	ספורט ונופש		1000	80%	20%	100%	50		12	2	3	3	5		

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
3	3	3	3	1	4.5	12	500			200	300	1000	650		בית קברות
5	5	5	5	2	16	60	60 (40)			10%	50%	1000	670		מבני משק
5	5	5	5	1	3		50				50	300	840		מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	2	8.5	40	100%			20%	80%	500	750		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

**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**

**הוראות טבלה 5:**

- מגורים בישוב כפרי - תאי שטח: 1A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 5A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 67A, 68A, 69A, 7A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 80A, 9A
- קרקע חקלאית - תאי שטח: 1H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 3H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 39H, 4H, 40G, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 5H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 6H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 68H, 69H, 7H, 70H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 76H, 77H, 78H, 79H, 8H, 80H, 9H
- מבנים קיימים, הבנויים כחוק שאינם עומדים בקווי בניין המצויינים לעיל - ראו סעיף מבנים קיימים בתכנית זו.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.
- הבכל יעודי המגורים שבתכנית- יותרו שטחי שרות בשטח של 60 מ"ר לכל יחידת דיור (למעט בנחלה 16 - 75 מ"ר כמפורט בטבלה לעיל), מתוכם עד 35 מ"ר לחניה מפולשת והשאר למחסנים וממ"ד. החניה תוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים או בקו 0 צידי וקידמי וגובהה לא יעלה על 3.0 מ'.
- יתאפשרו מחסנים בצמידות לחניות בקו בנין 0 ובתנאי שהמחסן לא ימוקם במרווח הקדמי בצמוד למבנה החניה, כך שלא תיווצר חזית בנוייה מסיבית בחזית המגרש. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
- במידה ולא יבנו עם קיר משותף, יש לשמור על מרחק מינימלי של 6 מטר בין מבנים.
- גובה מבנים - הגובה המירבי הכולל יימדד מגובה 0.0 של הבית ועד לגובה סופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים עד קו הרכס העליון 8.5 מ' על פי המפורט בטבלת זכויות הבניה, השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון 7.5 מ' ואלמנטי הסתרה עד ל- 8.5 מ'.
- קווי הבניין של גגונים לרכב יכולים להיות בקו 0 מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבנים צמודים בשני מגרשים גובלים.
- קומת המרתף תהיה בנוסף למספר הקומות המותרות מעל פני הקרקע. ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט

חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון.

י. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שבגבן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.

יא. קיבולת מירבית על פי תמ"א 35/1 - 300 יח"ד.

יב. מגורים, מגורים א', מגורים בישוב כפרי: תתאפשר הקמת משרד בשטח של 25 מ"ר במסגרת שטחי הבנייה המוצעים באותו הייעוד וכן הקמת מרתף ובתנאי שאינו חורג מקונטור הקומה שמעליו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) על פי הקיים.

(2) ליח"ד אחת.

(3) ליח"ד אחת. מתוכם 35 מ"ר לחניה מפולשת והשאר למחסנים וממ"ד.

(4) 1 יח"ד לתא שטח.

(5) או 7.5 מ' לגג שטוח.

(6) ניתן להשתמש עבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח בנייה של 25 מ"ר ליח"ד.

(7) או 7.5 לגג שטוח..

(8) או 0, לדו משפחתי או עפ"י תכנית בינוי.

(9) או 0 לדו משפחתי או עפ"י תכנית בינוי.

(10) ניתן להשתמש עבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בשטח בנייה של 25 מ"ר ליח"ד.

(11) ליח"ד אחת. מתוכם 35 מ"ר לחניה מפולשת והשאר למחסנים וממ"ד.

(12) תותר קומת מרתף בנוסף למספר הקומות, מתחת לקומת הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים. קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה..

(13) בהתאם לתשריט, עד 0.8 מ' לפי מבנה קיים בהיתר..

(14) שטחי עליות הגג שבגבן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר..

(15) תותר הקמת מבנה לחניה מקורה בשטח של עד 35 מ"ר והשאר למחסנים, ממ"ד וטכני..

(16) על חשבון השטחים העיקריים שמעל מפלס הכניסה כחלק מזכויות הבניה..

(17) על חשבון שטחי השירות מעל מפלס הכניסה. כחלק מזכויות הבניה..

(18) או 7.5 לגג שטוח. גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ, ..

(19) יותר קו בניין של 0.4, 2 מ' כמסומן בתשריט..

(20) בהתאם לתשריט מצב מוצע. ניתן להקים מחסן בקו בניין צידי / אחורי 0 צמוד לגבול שכן..

(21) בהתאם לתשריט מצב מוצע..

(22) נקבע לפי 300 מ"ר לכל יח"ד 3 יח"ד בנחלה הכוללת שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי ויחידת הורים ומגרש ביעוד מגורים. בנחלות 2A הכוללת את מגרש 203, נחלה 7A הכוללת את מגרש 202 ונחלה 8

A הכוללת את מגרש 234, זכויות הבניה במגרשים האלה יהיו עד 705 מ"ר בשטח עיקרי ליח"ד שביעוד מגורים בישוב כפרי ויחידת הורים ו- 250 מ"ר בשטח עיקרי למגרשי הבן הממשיך. שטח השירות

הכולל בכל אחת מהנחלות האלה יהיה 200 מ"ר..

(23) נקבע לפי 60 מ"ר לכל יחידת דיור ועוד 20 מ"ר ליחידת הורים, לפי 3 יח"ד. חוץ מנחלות 2A ותא שטח 203, נחלה 7A ותא שטח 202 ונחלה 8A ותא שטח 234, בהן תותרנה הקמת סך של 3 יחידות דיור

בלבד ויח' קטנה לכל נחלה, כאשר במגרש מפוצל יח"ד 1 מתוך השלוש גודלה יהיה על פי ייעוד מגורים. זכויות בניה של 60 מ"ר עיקרי ליח"ד אחת, מתוכם 35 מ"ר לחניה מפולשת והשאר למחסנים

וממ"ד..

(24) סך הכל שטחי הבנייה למגורים ושטחי שירות לכל נחלה..

(25) 3 יח"ד לנחלה ועוד 1 יח"ד קטנה לנחלה. חוץ מנחלה 7A ותא שטח 202 ונחלה 2A ותא שטח 203 ונחלה 8A ותא שטח 234 - שבהן 2 יח"ד בלבד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

(26) תותר קומת מרתף בנוסף למספר הקומות, מתחת לקומת הכניסה ו או עליית הגג במסגרת אחוזי הבניה המותרים וביתר כל הוראות התכנית, לרבות גובה. קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה..

(27) קו בניין אחורי של המגורים כלפי השטח החקלאי בנחלה. מבנה חקלאי יבנה במרחק של 3 מ' מבית המגורים. קו בניין אחורי ממגרש לפיצול יהיה במרחק של 3 מ'.

(28) נקבע לפי 300 מ"ר לכל יח"ד 2 יח"ד בנחלה הכוללת שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי ויחידת הורים ומגרש ביעוד מגורים..

(29) 75 מ"ר לכל יח"ד ובסה"כ 150 מ"ר לכל אחד מתאי שטח 75A, 16A..

(30) 2 יח"ד לנחלה ועוד 1 יח"ד קטנה לנחלה..

(31) שטח בנייה לפעילות לא חקלאית ושימושים נלווים לחקלאות..

(32) לנחלה.

(33) 4 יחידות ארוח לנחלה ועד 160 מ"ר..

(34) או 6 מ' לגג משופע. 10 מ' בעת הסבת מבנה חקלאי למבנה לצורך שימושי פל"ח. למעט מגורים בישוב כפרי בנחלות 16A ו 75A בהם גובה מבני הפל"ח יהיה 6 מ'..

(35) קו בניין אחורי של המגורים כלפי השטח החקלאי בנחלה. מבנה חקלאי יבנה במרחק של כ- 3 מ' מבית המגורים..

(36) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לא כולל חממות.

(37) קו בניין 0 אם גובל עם חלקה חקלאית או 3 מ' אם גובל עם מגורים..

(38) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס לאחוז בנייה למגרש מינימלי, מתוכם עד 20% לשטחים סחירים..

(39) קו אפס מתא שטח 642 ותא שטח 640..

(40) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם כ- 3400 מ"ר לטובת מסחר תיירותי ואטרקצייה תיירותית..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**6. הוראות נוספות****6.1****אזורים מיוחדים**

- הנחיות מיוחדות בתחום רצועת המגן של המוביל הארצי:
- בתחום זה יותרו הקמתם של כל המתקנים והתשתיות וכן יותרו כל הפעולות הנדרשות לצורך פעילותו השוטפת של המוביל הארצי - תחזוקתו ופיתוחו העתידי.
  - בכל שלבי התכנון והביצוע, נדרש תאום ואישור מקורות בכפוף לחתימה על כתב התחייבות כלפי מקורות וקבלת היתר מנהל רשות המים והביוב.
  - ניתן לתכנן מסעה, תשתיות (מים, חשמל ביוב) חוצות בניצב בלבד. בהתאם למיגונים הנדרשים ולמפרטים וההנחיות של מקורות.
  - אסורה נטיעת עצים וצמחים מעמיקי שורש.
  - חל איסור השקיה בקולחין ומים אפורים.
  - תשמר נגישות דרך לאורך המוביל הארצי.

**6.2****אדריכלות**

- עפ"י הנחיות בינוי ועיצוב מרחביות של הועדה המקומית.  
תותר הקמת מתקנים להפקת חשמל מאנרגיית השמש על גגות המבנים בהתאם לתקנות.

**6.3****עתיקות**

- כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוץ רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- האין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, וזאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד

**6.4****חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים על פי תקן החניה התקף.

**6.5****איכות הסביבה**

- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.
- לאורכו של נחל חביבה תשמר זכות מעבר בלתי מוגבלת לציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- תנאי למתן היתר בניה לשימושי פל"ח או לשימושים נלווי חקלאות הינו תיאום הבקשה עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

**6.6****חלוקה ו/ או רישום**

- תוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת

<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>הזכויות. 2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הפקות ו/או רישום</b></p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון אישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 חשמל</b></p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים ( בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל- חוק הקרינה) א.תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מציר הקומה תיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 5 מ' ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' ה. קו חשמל מתח עליון - 160 - 110 ק"ו : 35.0מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה בתאום עם חברת חשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון 1מ' י. ארון רשת 3 מ' יא. שנאי על עמוד הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים המינימליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p>	<p><b>6.8</b></p>



6.8	חשמל
	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' 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. על פי האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.9	ניקוז
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשים המיועדים לפיתוח - מגורים בישוב כפרי, מגורים מיוחד, מגורים א, שכונת הרחבה, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר ומשרדים, מבני משק, שבילים, ושטחים חקלאיים, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>2. לשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים - התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>3. לדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> <li>4. 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.</li> <li>5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>8. תנאי להיתר בניה הסדרת הניקוז בהתאם לנספח ניקוז.</li> <li>9. מוצאי הניקוז בתכנית המתוכננת יהיו בתעלות ניקוז בתאי שטח המוגדרים כשצ"פ ראה נספח ניקוז לתכנית.</li> <li>10. מערכת הניקוז הפנימית בשטח ההרחבה יבוצע ע"י מתכנן הכבישים.</li> <li>11. יש ליישם אמצעים להגברת החילחול ושימור מי נגר, על מנת להקטין ככל הניתן את הנגר המתקבל במוצא האגן.</li> <li>12. יש לשמור על רצועה ברוחב של 5 מ' משני צידי הנחל ותעלה מס' 1 רצועה זו תשמש כדרך שירות לאחזקת התעלה ע"י רשות הניקוז.</li> </ol>
6.10	שימור
	<p>א. המתחם הציבורי, 'לב המושב' כולל מספר מבנים היסטוריים: המבנים מוגדרים לשימור עם אפשרות לתוספות ושינויים.</p> <p>אתר מספר 01- בית כנסת בעבר המחלבה.</p> <p>אתר מספר 02- מועדון הנוער - תא שטח 750.</p> <p>אתר מספר 04 מחסן האספקה - תא שטח 600.</p> <p>תאסר כל הריסה של אתרים המסומנים לשימור. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית, על פי סעיף 192(19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.</p> <p>ב. על המבנים / האתרים הללו יחולו ההנחיות להלן:</p>



6.10	שימור
	<p>1. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת ומבנה המסומן לשימור בתכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שייערך על ידי אדריכל, מומחה לשימור. הבקשה תידון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם.</p> <p>2. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, ייבחן יישום התוספת/ השינוי המבוקש והסביבה הקרובה למבנה, הנחיות והגדרות למיקום התוספת ביחס לתכנית, לכניסה למבנה הקיים ולאיכותו האדריכלית. תיק התיעוד המפורט ייעשה על פי הנחיות תיק תיעוד מפורט, הנחיות משרד הפנים 4 במרס 2008, תכ' 23098-2007.</p> <p>פיתוח ותשתיות במתחמים לשימור:</p> <p>העברת תשתיות תעשה בתחום הדרכים והשבילים הקיימים ומוצעים באופן שלא יפגע בעצים הקיימים.</p> <p>יש לצמצם את הפגיעה באזור השטחים הפתוחים לשימור לצורך העברת תשתיות. במקרה של עבודות פיתוח או פגיעה יש להחזיר את המצב לקדמותו כולל שתילת שתילים, צמחים ודשא.</p> <p>יש לשמור על שדרות עצים קיימות, מקבצי עצים, כיווני מבט כל האפשר.</p> <p>לא תותר פגיעה בעצים בוגרים ושיקום הצמחייה ייעשה בהתאם לצמחיה הוותיקה בהתייעצות עם אגרונום ואדריכל נוף.</p> <p>מתחם לשימור: תנאי להיתר בניה במתחם לשימור (מסומן בקו סגול מקוקו) יהיה הכנת תכנית בינוי על בסיס ממצאי תיק התיעוד. תכנית הבינוי תקבע את אופן השמירה על המאפיינים הבנויים והנופיים של המתחם ואת אופן שילוב הבניה החדשה עם המבנים והעצים לשימור.</p> <p>4. גדרות ואלמנטים מפרידים:</p> <p>במתם לשימור למעט תא שטח 640 המוסד החינוכי, אין לבצע כל פיתוח של גדרות הפרדה או אלמנטים מפרידים העשויים לפגוע בצורת הנוף בר קיימא, למעט גידור אתרי ספורט ומתקני בטיחות על פי תקן.</p> <p>5. כול בניה חדשה או תוספת בניה בסמוך למבנה/לאתר לשימור, מחייבת הכנת תכנית בינוי בקני"מ 1:250, אשר תובא לאישור הוועדה המקומית או המחוזית. תכנית הבינוי והשימור תכלול את הנחיות השימור המפורטות לאתר: העמדה, אזורי חיץ, גבהים, שימושים דרכי גישה.</p> <p>6. המרחב הנופי במושב: לב המושב-מרחב ציבורי פתוח ובו עצים בוגרים וחורשות הראויים לשמר. תותר הרחבה של מבנים קיימים אבל לא יתאפשר בינוי חדש במרחב הפתוח למעט תוספות לבינוי הקיים. יש לשמר את יחס המרחב הנופי הקיים בין המבנים לשימור. יש לשמר את תוואי הכביש הקיים סביב המרחב הציבורי (ניתן לבצע הנחת תשתית וסלילה ברוחב תחום הדרך).</p>
6.11	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.12	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p>

## 6.12

## שמירה על עצים בוגרים

ב.הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א.עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב.קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ג.בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ד.כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ה.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.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א.בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב.יזום הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. 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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב.לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יזום הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

5. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

א.ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.

## 6.13

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון



<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p align="center">מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>סילוק פסולת עפר בניה:</p> <p>1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין, התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה ( בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ד. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון- יועברו עודפי החציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסול יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>1. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>2. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, או על פי שיקול דעת הועדה המקומית, כמסומן בתשריט, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.16
<p>שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3. בשטחים המוצעים לפיתוח חדש מכח תכנית זו:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע תשתיות</p> <p>ד. ביוב: אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית.</p> <p>במקרים של תכנית לשטח בנוי: חיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון קצה. תנאי להיתר בניה חיבור המבנה למערכת הביוב הקיימת של הישוב בהתאם לנספח הביוב של התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>5. מגורים באיזור כפרי - תנאי להיתר בניה יוכן תשריט אשר יכלול את כל שטח הנחלה יפרט את המגרשים ואת גבולותיהם. זכויות הבניה יגזרו מסך כל זכויות הבניה המותרים עבור שימוש המגורים בנחלה. יחדת המגורים בכל אחד ממגרשים אלה תופחת ממספר יחדות הדיור בנחלות.</p> <p>6. היתר הכולל מבנים לשימושי פל"ח או שימושים נלווים לחקלאות יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>מגורים א:</p> <p>אלה התנאים שקיומם דרוש להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית:</p> <p>1. הוצאת היתרי בניה לאזורי הבניה החדשים, תחייב תכנית בינוי ופיתוח למתחם באישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. בכל מבנה דו משפחתי יתוכנן המבנה כמערכת עיצובית אחת והרמונית, שני מבנים הצמודים בקו בניין 0 יגישו בקשה להיתר הכוללת תיאום כללי, חזית המבנה והגגות. תכנית הפיתוח תתייחס לגובה 0.0 על פי תכנית הבינוי של המגרשים הסמוכים כולל גדרות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>1. ינתן רק לבעל הזכות בקרקע שמחכיר את הקרקע בחכירה לדורות או בחוזה זמני מתחדש, למטרות שימוש חקלאי בנחלה, או לקרוב משפחתו מדרגה ראשונה או לבר רשות מטעם האגודה החקלאית, העונד בתנאים אלה.</p> <p>2. כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנ היביל למטרת מגורים לפועלים, תוודא רשות הרישוי המקומית קבלת אישורים כדלקמן (ובסמכותה לבקש נוספים):</p> <p>א. הצגת אישור תקף להעסקת עובדים זרים המפרט את מספר העובדים ותוקפו והסבר על תורת והתאמת המבנה (לרבות גודלו בהתאם למספר העובדים שאושרו בהיתר העסקה) לתקנות "עובדים זרים" (איזור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (שיעור ניכויים מהשכר בעד מגורים הולמים) תש"ס - 2000.</p> <p>ב. אישור רשות מקרקעי ישראל</p> <p>ג. אישור משרד החקלאות</p> <p>ד. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. אישור רשות הכבאות.</p> <p>ו. אישור פיקוד העורף לעניין חדרי בטחון.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופתוח לכל חלק א של הנחלה (מגורים</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>וחקלאות). התכנית תכלול את העמדת כל המבנים הקיימים והמתוכננים ופתרונות המים והביוב והניקוז, ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה, נגישות מתוך הנחלה וחניות. תכנית הבינוי תציג מימוש אפשרי של כל הזכויות המותרות למגורים ואת אופן עבודות הפיתוח שיבוצעו לצורך הצבת המבנים כך שלא יפגעו בפני השטח, ככל הניתן.</p> <p>4. בנחלה בעלת שיפועים גדולים, על פי דרישת מוסד התכנון, יש להגיש תכנית פיתוח מפורטת בה יפורטו כל עבודות הפיתוח הנדרשות (כולל גדרות וקירות תמך) ויוצגו פתרונות ניקוז וממשק עם מגרשים סמוכים.</p> <p>5. מבקש ההיתר יגיש לוועדה נספח המפרט את התשתיות הקיימות והדרושות למבנה המגורים לפועלים: דרכי הגישה, ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת ואת יעוד השימוש המתוכנן והמפורט של המבנה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתית ביוב כפי שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ובהתאם להסדרת תשתיות שאושרה לבית המגורים בנחלה.</p> <p>7. בין הזכאים להיתר גם בר רשות מטעם האגודה השיתופית.</p> <p>8. היתר למבנה למגורים לפועלים זמניים בחקלאות - אישורים מאת גורמים מוסמכים:</p> <p>א. כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל/ ארעי, תוודא הוועדה המקומית קיום התייעצות עם ועד הישוב והמועצה האזורית וקבלת אישורים מהגורמים הרלוונטיים.</p> <p>ב. תנאים להגשת בקשה להיתר למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בקשה להיתר תוגש ע"י החקלאי המבקש.</li> <li>2. תוקף ההיתר לא יעלה על חמש שנים או מועד סיום הפעילות / העבודה של העובדים הזרים (לפי המוקדם מביניהם) הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.</li> <li>3. המבקש יגיש לוועדה המקומית את כל האישורים וההתחייבויות המשפטיות המתאימות לכך שהמבנה יפונה לאחר סיום תקופת ההיתר.</li> <li>9. תנאי להגשת בקשות חדשות להיתרים לבנייה חדשה בשטח רצועת ההשפעה של הנחל, יהיה קבלת התייחסות רשות הניקוז.</li> </ol>	

מבנים קיימים	6.18
<p>מבנים קיימים אם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. קווי בניין של תוספות בנייה לצד בניה שנבנתה כדין יהיה בהתאם לקווי בניין שבתכנית זו.</p> <p>ב. קווי בניין של תוספת קומה מעל בנייה שנבנתה כדין, יהיה בהתאם לקו הבניין של הבנייה הקיימת.</p> <p>ג. מבנים שהוקמו כחוק (בהיתר) אשר אינם נכללים בשימושים המותרים ושלא סומנו להריסה, יהיו במעמד של שימוש חורג לתקופה של 10 שנים ולאחר מכן יידרש פיצויים או הפסקת השימוש בהם.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש שטחי המגורים שבתוכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות ציבור	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער תוך כ- 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60