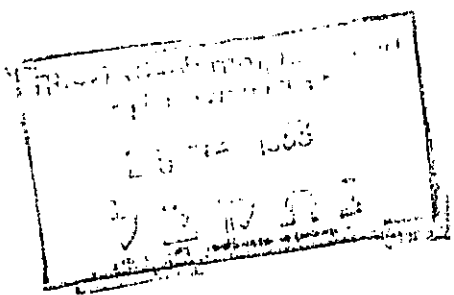


4206333

31.89



מחוז המרכז  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום השרון"

תכנית שינוי מתאר שד/1003/2

(לישוב קהילתי בירית)

שינוי לתכנית שד/1003/2 ולתכנית שד/1000

"ניירית"  
ישב קהילתי כפרי  
אגודה שיתופית בע"מ

"ניירית"  
בשם ההילתי לפני  
ייודה שיתופית בע"מ

1003/2  
1003/2  
1003/2

Form with handwritten entries: 1003/2, 11.6.87, and a signature.

1987  
1988  
1988

1987 יוני  
1988 אפריל  
1988 דצמבר

Large handwritten signature and date 7.9.87.

מרחב תכנון מקומי - "דרום השרון"

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא - תכנית שינוי מתאר מספר: שד/1003/2א נירית (לישוב קהילתי נירית - 1983) שינוי לשד/1003/2.
2. מקום: נירית.  
מחוז: המרכז  
מרחב תכנון: מקומי דרום השרון.  
נפה: פתח-תקוה.  
מועצה אזורית: דרום השרון.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בחשריט.
4. מסמכי התכנית: א. הוראות התכנית.  
ב. חשריט התכנית בק"מ 1:2500  
ג. תכניות בינוי (1-5) המהוות חלק בלתינפרד מהתכנית.  
כ- 380.0 דונם
5. שטח התכנית:

| גושים | 8900    | 7640    | 7641   |
|-------|---------|---------|--------|
| מכק"מ | 2 חלקי  | 19 חלקי | 2 חלקי |
|       | " 3     | " 20    | " 3    |
|       | " 7     | " 21    | " 4    |
|       | " 11    |         | " 7    |
|       | 5 חלקי  |         | " 8    |
|       | 13 חלקי |         | " 9    |
|       | " 12    |         | " 27   |
|       | 6 חלקי  |         |        |
|       | 15 חלקי |         |        |
|       | 14 חלקי |         |        |
|       | " 18    |         |        |

6. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון" המרכז החקלאי נירית - ישוב קהילתי - אגודה שיתופית בע"מ.
7. המבצע: נירית - ישוב קהילתי - אגודה שיתופית בע"מ.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. המחכנן ומגיש התכנית: אדריכל מיכאל אזמנוב.
10. מטרת התכנית:
- א. קביעת חלוקה חדשה.
  - ב. שינוי יעוד קרקע.
  - ג. קביעת זכויות בניה.
  - ד. קביעת זכויות בניה למגרשים חריגים.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

1. כ ל ל י : פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בתכנית זו.
2. הגדרת ופירוש מונחים:
- החוק: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 על תיקונו ועל ההקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
- התכנית: תכנית שינוי מתאר מס' שד/1003/3 - 1983 (כולל התשריטים והוראות).
- הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
- אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תחומים מיוחדים במינס, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובכנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת זו, מאושרת כחוק.

קו בנין:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בינוי:

מבוססת על תכנית מפורטת, קלימת ומאושרת, הכוללת העמדת הבנינים, מידוחיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים, ופיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פלסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת המרחב המתוכנן. כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בינוי לפי המסומן בתשריט, אלא בהתאם לתכנית בינוי לאחר שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העכיר אליו מכתב סמכויותיו כולן או מקצתן.

בנין:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

יחידת דיור:

מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, שנועדה לדעת הועדה המקומית לתכנון ובניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. המרפסות מהוות חלק מיחידת הדיור.

מבנה עזר:

מחסן, חדר כביסה, המשמשים לצרכי הבית ויהיה חלק בלתי נפרד מהבית. מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות שאינה דרושה לצרכי מגורים.

הועדה המקומית רשאית לחת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית, בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים הסמוכים.

מרתף:

מרתף יהווה חלק בלתי נפרד מהבית ולא יכלוט מעבר לקומה שמעליו. הכניסה למרתף תותר מתוך שטח פנים הבית. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. תחתית תקרת מרתף לא תכלוט יותר מ - 1.3 מ' מפני קרקע סופיים.

חנייה:

מקום חנייה ישמש לחניית רכב פרטי בלבד.

פרגולה:

מתקן מושען על עמודים או נחמך ע"י קונסטרוקציה המהווה חלק קונסולי מהבנין, מורכב מאלמנטים לינאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ - 0.40 מ' ללא מכסה כלשהו ומכלי סגיה צדדית כלשהי. רוחב הקורות מכל חומר שיהיה לא יעלה על 0.10 מ'. הפרגולה תהווה חלק אינטגרלי מהבנין.

דר:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בניני ציבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

מתקנים הנדסיים:

מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.

גדר:

גדר בנוייה בחזית או בגבול מגרש כחנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צדיה שיאושר ע"י הועדה המקומית. באזורי צמחים לא תעלה גובה הגדר על 0.6 מ'. הועדה המקומית רשאית לאשר ע"פ שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים, בהמלצת שלטונות צה"ל ובאישור מפורש של הועדה המקומית לחכנון ובניה.

מטרד סביבתי:

זהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או ע"פ חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או משרד הבריאות - הנוגעים בדבר.

בעלים:

לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא-כוח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום וכין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בינוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לדרוש, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פיתוח כלשהי. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד' - חלוקת השטחים הכלליים בגבולות התכנית

(הערה: גודל השטחים הוא בקרוב)

| <u>הגדרת צבעי המקרא</u>                   | <u>שטח באחוזים</u> | <u>שטח בדונמים</u> |                     |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| כתום                                      | 22.5               | 85.5               | אזור מגורים         |
| כתום עם קווים<br>אלכסוניים חומים          | 0.7                | 2.8                | מרכז אזרחי למצפה    |
| חום מותחם כתום כהה                        | 7.8                | 29.7               | אזור מרכז וספורט    |
| ירוק                                      | 39.9               | 151.6              | שטח פרטי פתוח       |
| צהוב עם קווים<br>אלכסוניים חומים מתחם בחו | 5.8                | 22.0               | מגרש מיוחד          |
| אדום                                      | 0.5                | 1.7                | דרכים וחניות מוצעות |
| חום                                       | 21.7               | 82.6               | דרכים וחניות קיימות |
| ירוק עם קווים<br>אלכסוניים אדומים         | 1.1                | 4.1                | שבילי גישה          |
|   | <u>100%</u>        | <u>380.0</u>       |                     |
|   | =====              | =====              |                     |

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן כתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

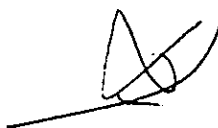
2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

- א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח כשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- (1) תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
  - (2) תאושרנה תכניות בינוי, כולל עיצוב ארכיטקטוני לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת.
  - (3) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
  - (4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.
  - (5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו להנחת דעתה של הועדה.

פרק ו' - רשימת תכליות ושימושים

1. כ ל ל י

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה ע"פ השוואה לתכליות מהותיות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל אפשר יהיה בתכנית המפורטת להוסיף או לגרוע כתכליות המותרות ע"פ רשימה זו של תכליות.



מגורים

2. אזור זה נועד לבניית מגורים ומבני עזר.

דרכים וחניות לרכב

3. שטחים ודרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, רחכות לתחנות אוטובוסים, נסיעות וחניות ציבוריות לאורך הדרכים, כן תותר הנחת קוי חשמל, טלפון, נקי תיעול, מים, נפט, גז, תזקיקים וכיוצא באלה.

שטח פרטי פתוח

4. א. שטחים לגינות, גנים ציבוריים, חורשות ואתרים היסטוריים, או בעלי עניין ציבורי קיימים.

ב. מגרשי משחקים לילדים, מתקני נופש, בריכות שחיה פתוחות.

ג. שטחים שימושיים לצרכי ניקוז.

ד. מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים באישור הוועדה.

ה. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בנינים.

ו. מבני עזר לצורך הפעילויות והשימושים המפורטים לעיל.

ז. דרכים ציבוריות להולכי רגל ולרכב שרות.

אזור מרכז וספורט

5. א. הבניה תותר באזור זה ע"פ תכנית בינוי בהסכמת הוועדה המחוזית.

תכליות ושימושים

ב. (1) מוסדות ומשרדים מקומיים.

(2) שרותים מסחריים.

(3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.

(4) מועדונים, מבנים ומתקנים לשרותי רווחה.





(5) ככר ציבורית, שבילי הולכי רגל ודרכים לרכב שרות.

(6) מתקני מגרשי ומכני ספורט ובריכות מקורות.

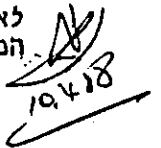
(7) גינון ונטיעות.

ג. מרכז אזרחי למצפה

לא יוצאו היתרי בניה בשטח זה אלא בכפוף לתכנית בינוי בהסכמת הועדה המחוזית.

6. מגרש מיוחד

השטח מיועד להקמת בית אבות.  
לא יוצאו היתרי בניה בשטח זה אלא בכפוף לתכנית בינוי באישורה של הועדה המחוזית.

  
1948

פרק ז' - חניות וכבישים

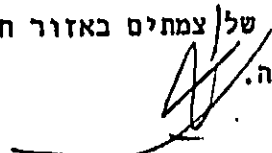
א. לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החנייה לרכב, ע"פ תקני משרד התחבורה העדכניים למועד פרסום תקנון זה, כמתחייב מתקני החניה והתקנות, תשמ"ג - 1983.

ב. פתרונות החנייה יינתנו בשטח המגרשים, פרט ל - 15 מגרשי מגורים באזור המצפה שאין אליהם גישה ישירה לרכב, והפתרון יינתן בתחום החנייה הציבורית כמסומן בתשריט.

ג. לכל שני מגרשים סמוכים, תהיה גישה אחת משותפת לרכב.

ד. באזור מרכז וספורט תינתן חנייה בתחום השטח לפי התקן.

ה. תכנון מפורט של צמתים באזור חנייה מרכזית, יתואם עם משרד התחבורה לפני ביצוע הסלילה.



1. חתכי רוחב של כבישים יהיו כדלקמן: -

|    |                       |        |           |
|----|-----------------------|--------|-----------|
| 1. | כביש ברוחב 14.0 מ':   | 2.5 מ' | מדרכה     |
|    |                       | 7.0 מ' | מסעה      |
|    |                       | 2.0 מ' | מפרץ חניה |
|    |                       | 2.5 מ' | מדרכה     |
| 2. | כבישים ברוחב 12.0 מ': | 2.0 מ' | מדרכה     |
|    |                       | 6.0 מ' | מסעה      |
|    |                       | 2.0 מ' | מפרץ חניה |
|    |                       | 2.0 מ' | מדרכה     |

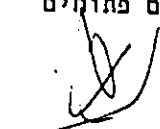
פרק ח' - נטיעות וקירות גבול

1. סילוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן לקצף או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית, לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה - על חשבונו.

2. נטיעת עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.



פרק ט' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לכיצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז ותיעול

- א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או לסלילת דרך.
- ב. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני הלחול, תעלות פתוחות, או מערכות סגורות, כתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- ג. הועדה המקומית מורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל. בהעדר קיום הוראותיה, רשאית הועדה המקומית לבצע על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4. ב י ו ב

- א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא כתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת מרכזית - הכל על-פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני מלאכה, מבני ציבור וספורט, רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון, סילוק הביוב, אשר על-פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

ב. היחרי בניה למתקני טהור וכיוב, מאגרי כיוב וקולחים, מערכות סילוק וכיוצא באלה יינתנו באישור משרד הבריאות, הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטים לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים ושמירת מרחק למבנים ופעילויות סמוכות.

5. מ י ם

א. הועדה מאשרת תכניות פיתוח לאספקת מים מתאימות עם תכניות החשתית.

ב. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים מותנית בקיום הוראות חוק המים, תשי"ט - 1979 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

6. ח ש מ ל

א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר כטיחות.

ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.

ג. לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ - 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו: במרחק קטן מ-3 מ' אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק כ-2 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.

7. א ש פ ה

א. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפתרון אגירת וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.

ב. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 על תקנותיו.

ת א ו ם

בכל הענינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק י' - מגבלות וחריגים

הועדה המקומית לא תיתן היתר בניה, שימוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר, עתיקות על-פי חוק העתיקות, תש"יח - 1978, אלא על-פי התנאים שיקבעו על-ידי מינהל אגף העתיקות או מי שמורשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.

הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאתה בקיום התנאים הבאים: -

- חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימה כני"ל חוות דעתו. כאשר השיקול בדבר קבלת חוות הדעת או פסילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד.

- חתימת בעל הקרקע או המצאת אישור שמגיש הבקשה הינו בעל חוזה חכירה לתקופה העולה על 25 שנה.

- אישור שלטונות הג"א לגבי בנינים המחייבים אישור כני"ל, ע"פ חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951 על תיקוניהם ותקנותיו.

בכל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים, תשכ"ח - 1968, על תיקוניהם תובע לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד המושב ו/או חוות הדעת תישקל על-ידי הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.

כל בנין או שימוש קיים בעת מתן חוקף לתכנית זו, אשר הינו תואם הוראות בתכנית יהיה חורג לתקופת ביצוע תכנית זו, או אחרת, על דעת הוועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה לבנינים חורגים תוך שיקול מידעת התאמתה להוראות תכנית זו. סטיות מהתכנית המפורטת יועברו לאישור הועדה המחוזית ולידיעת מגיש התכנית.

פרק ל"א - שונות

איכות הסביבה

למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר בניה או לתת בתנאים שייראו לה בכל מקרה בו לדעתה (לאחר התייעצות עם מומחים בנוגעים בדבר), וחוות דעת וועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור.

חתימות:

---

היוזם

---

בעל הקרקע

סיכאל אומנוב  
אדריכל ומתכנן ערים  
פברסלכייטוראלפתיא.סל.239644

---

מתכנן ומגיש התכנית

| הערות  | מבנה עזר  |  | שטח מקורה<br>בפרגולה  | מרתף   | קווי בנין |         |                                  | מס' קומות | מס' יח' דדור' במגרש | שטח בניה במ"ר  | גודל מגרש מינימלי | אזור                 |
|--|---|--|---|--|-----------|---------|----------------------------------|-----------|---------------------|--|-------------------|----------------------|
|  | חניה מקורה  | חצר משק  |   |  | אחורי     | עד      | חזית                             |           |                     |  |                   |                      |
| על חצר המשק והחניה המקורה לחוות חלק אינטגרלי מהבית מבחינה ארכיטקטונית, לפי פרט אחד באישור הוועדה המקומית. קירות מקיפים בגובה מקסימלי 2.10 מ'.<br>חצר המשק מקורה חלקית בקירוי קל. חחניה מקורה קל.                             | שטח החניה המקורה לא יעלה על 15 מ"ר ולא יכלל כשטח המותר למגורים.   | שטח חצר משק לא יעלה על 12 מ"ר ולא יכלל כשטח המותר למגורים. | שטח מקורה בפרגולה לא יעלה על 10% ולא יכלל כשטח המותר למגורים. | שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר ולא יכלל כשטח המותר למגורים. | 5.00 מ'   | 5.00 מ' | כמסופו בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ' | 2         | 1                   | שטח בית חמגורים יהיה עד 200 מ"ר רצופות כולל טרפסות מקורות וקירות חוץ |                   | מגורים               |
| חיתרי כניה הוצאו בכפוף לתכנית בניו באישור הוועדה המחוזית.  | בנוסף המגרש ע"פי תקן המוכר  |  | לא נכלל   | לא נכלל  | 5         | 5       | לפי תשריט                        | 3         | 30% מקסימום קרקע    | 70% משטח המגרש   |                   | מגרש מיוחד לבית אבות |
| לא תותר הקמת בנין או שימוש לפעילות היכולות ליצור סטוד סביבתי ו/או סכנת תברואתי אלא בתנאים ובאישור מיוחד מן הוועדה או ככל שיידרש על ידה, בהתאם לתסקיר השפעה על הסביבה.  | מקומם, גודלם וזיעודם של בניני ציבור ומבנים, מתקנים ומגורים לצרכי ספורט ייקבעו בכפוף לתכנית בנינו המתבססת על התשריט המצ"ב, ובאישור הוועדה המחוזית. |  |   |  |           |         |                                  |           |                     |  |                   |                      |
|  | מבני ציבור לשרות המצפה, מקומם, גודלם וזיעודם ייקבעו בכפוף לתכנית בנינו ובאישור הוועדה המחוזית.  |  |   |  |           |         |                                  |           |                     |  |                   |                      |
|  | כל בניה אסורה, פרט למבנים ומתקנים כפי שפורט במרק ו' סעיף 4 שבתקנון זה.  |  |   |  |           |         |                                  |           |                     |  |                   |                      |
| תהא סמכות לוועדה לחיטוב מלת היתר בניה או לתת כתנאים כפי שתראה לנכון במגורים הגובלים בצמחים, מולמים, דרכים סכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראיה מירכי לצורך נטיחות תנועה של כלי רכב וחולכי רגל - הכל על-פי הנחיות משרד התחבורה. | כל בניה אסורה, פרט למצויין במרק ו' סעיף 3 שבתקנון זה.   |  |   |  |           |         |                                  |           |                     |  |                   |                      |

א. נספחו חכנית בנינו לשיכולול את הבנינים הקיימים כיום בשטח ואשר קוי הבנין שלהם יאושרו במסגרת חכנית הכינוי, גירות חלק בלתי נפרד מהחכנית.

ה. להכלי בגינים וזושים שאינם קיימים בנספח הבינוי, ותואפשר הקלה כמקרים שאין אפשרות לבנות בקווי הבנין הקבועים בחכנית, ע"י הגשת חכנית בינוי נוספת ולגביה יתכן פירוטמים כהליון של הקלה והיא תאושר סופית ע"י הוועדה המחוזית.