

10075

ועדה מקומית לתכנון ובנייה
לב השרון
עין ורד 09-7962205
17.03.1998
נתקבל
חתימתו

משרד הפנים
מחוז המרכז - רמת
22-3-1998
נתקבל

Handwritten notes:
בנייה / תכנון / רישוי
מחוז המרכז
10/5/98

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון
תכנית מס' צש/6/21-6

תהל מהנדסים ויועצים בע"מ
מושב משמורת/6/21-6

משרד הפנים מחוז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' צש/6/21-6
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התלוייה
כיום 22.2.98 כאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / מאתה ביום 22/2/98
תאריך
מתכנת המחוז

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת/מתאר מס' צש/6/21-6
נדונה בישיבה מס' 6 מיום 22-2-98
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לב השרון

תכנית מסל 6/21-6/

תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ

מושב משמרת

שינוי לתכניות: צש / 6-2/21 (תכנית מפורטת משמרת)

צש / 0-2/0 (תכנית מתאר לב השרון)

חתימות:

תאריך	חותמת וחתימה		
		מושב משמרת הועדה המקומית לתכנון ובניה "לב השרון"	יזם התכנית
15.3.98		תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	עורך התכנית
		מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע

תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ

משמרת
מושב עבדים להתיישבות
הקלאית מתופיית בניין

מועצה אזורית
לב השרון

אישורים:

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון	
תכנית מפורטת/מתאר מס' 6/21-6/98	
נדונה בישיבה מס' 6	מיום 22.2.98
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף	
.....
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי: "לב השרון"

תכנית שינוי למתאר מקומי - צש / 0-2 (לב השרון)
 שינוי לתכנית מפורטת - צש / 6-21-2 (משמרת)

מחוז: המרכז

נפה: השרון

מקום: מושב משמרת

8277	8279	גושים
53	123,76,62,61,60,59,58,57,56,55,54	חלקות בשלמות
	47,48,77	חלקי חלקות

שטח התכנית: 100.5 דונם

קנה מידה בתשריט: 1:1250

בעל הקרקע: מדינת ישראל (בניהול ממ"י)

יזמי התכנית: הועדה המקומית לב השרון ומושב משמרת

המתכנן: תהל מהנדסים יועצים בע"מ, רח' אבן גבירול 54, תל אביב
 טל. 03-6924503

המבצע: מושב משמרת

תאריך: ספטמבר 1997

- 1. שם התכנית**
- תכנית זו תיקרא - "תכנית שינוי למתאר מקומי מס' צש/6-21/6
המהווה שינוי למתאר צש/0-2/0
ולתוכניות מפורטות 2/21/6
- 2. מסמכי התכנית**
- 2.1 התשריטים המצורפים לתכנית זו (להלן "התשריט") הערוכים בקני"מ 1250:1, 14 דפי הוראות בכתב.
2.2 נספח ניקוז למגרשים 201-204 (תשריט).
- 3. תחולת התכנית**
- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 4. יחס לתכניות אחרות**
- על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות שמספריהן - צש / 2/21-6, צש / 0/2-0 על תיקוניהן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחרות החלות על שטח התכנית - יחייבו הוראות תכנית זו.
- 5. מטרת התכנית**
- 5.1 שינוי יעוד מ"אזור חקלאי", "מבני ציבור" ו"מגורים למשקי עזר", לאזור מגורים, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים ולשטח למתקנים הנדסיים.
5.2 מספר היחיד הכלול בתכנית - 100 יחיד חדשות.
5.3 חלוקה למגרשים לבניית בתי מגורים חד-משפחתיים.
5.4 התוויית דרכים חדשות.
5.4 קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים.
5.6 קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.
5.7 קביעת יעדים לאזורים.
5.8 חלוקה בהסכמה.
- 6. שימוש בקרקע**
- לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 8 להלן.

7. טבלת שטחים:

שטחים				אזור
מוצע		קיים		
%	זונם	%	זונם	
13.1	13.16	64.7	65.07	אזור חקלאי
49.90	50.18	-	-	אזור מגורים
-	-	6.7	6.78	אזור מגורים ומשקי עזר
-	-	17.0	17.09	שטח לבניני ציבור של הישוב
8.3	8.30	-	-	שטח ציבורי פתוח
4.3	4.31	-	-	דרך משולבת
21.5	21.71	11.6	11.60	דרכים וחניה
2.9	2.88	-	-	מתקנים הנדסיים
100	100.54	100	100.54	סה"כ

8. רשימת תכליות

8.1 אזור מגורים - ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים בהתאם להוראות סעיף 9 להלן.

8.2 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, גישה ברכב פרטי למגרשים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק, קווי ניקוז ונגר עילי ומעבר למערכות תשתית. הכל כמפורט בתכנית המתאר צש / 0-2.

8.3 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה. בדרך שרוחבה 12 מ' ומטה תותר סלילת דרך משולבת, שתהיה עשויה מרצף אבנים משתלבות ללא מיסעת אספלט וכלול חניה, ריהוט רחוב, נטיעות, קוי תשתית, תאורה וכו'.

8.4 שטח למתקנים הנדסיים - ישמש לבריכות אגירה למים ומתקני צנרת מים, לתחנות לסניקת ביוב וכדומה.

9. תנאים לבניית מגורים

על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:

9.1 שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט ובטבלת שטחי המגרשים במקורב, אך לא יקטן מ- 450 מ"ר עבור מגרש המיועד לבניית בית מגורים חד-משפחתי.

9.2 גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.5 מ' מהגובה +0.0 של הבית. +0.0 לקביעת גובה הבנין ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח למיתחם, שתאושר ע"י הועדה המקומית. עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה תותר סטיה של עד 80 ס"מ מהגובה שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח וזאת מנימוקי טופוגרפיה ו/או ניקוז.

9.3 מרתפים:

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנייל או בליטות כלשהן.
- ג. במרתף ירוכזו כל תדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- ד. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ', כאמור לעיל בסעיף 9.2. גובה חלונות במרתף לא יעלה על 50 ס"מ במימד האנכי.
- ה. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מהחוץ - יובא המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ו. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
- ז. חלל המרתף, ימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
- ח. במידה ותיבנה קומת מרתף, יכללו כל שטחי השרות בקומת המרתף למעט סככה חיצונית לחניה פרטית, שתאושר אם ישוכנע מהנדס הועדה כי יש קושי לבצע החניה במרתף עקב בעיות טופוגרפיה ו/או ניקוז.
- ט. גובה קומת המרתף לא יעלה על 220 ס"מ. אם הגובה עולה על הנייל - יכלל שטח המרתף במניין אחוזי הבניה לשטחים עיקריים, והוא יחשב כקומה לכל דבר.

- 9.4 שטח הבניה בהתאם לטבלת זכויות הבניה (סעיף 11).**
חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בסה"כ השטח המותר לבניה. בשטח הבניה יכללו פרגולות מחומר קל והן תיבננה בתחום קוי הבנין החוקיים.
- 9.5 מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם לסעיף 11 אלא אם סומן אחרת בתשריט. לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר עפ"י לוח האזורים, קירות, מדרגות, מעקות גנניים וסככת חניה.**
- 9.6 חניה - חניה פרטית בתחומי מגרש המגורים. מספר מקומות החניה בתחום המגרש יהיה על-פי תקנות משרד התחבורה שיהיו תקפות ביום אישור התכנית. חניה אחת לפחות מקורה. מיקום החניות במשולב בבנין בתוך קוי בנין או על פי הוראות לוח האזורים. מבנים לחניה יהיו סככות בלבד (4-6 עמודים + גג) ולא יחולו עליהם הגבלות קו בנין מגבולות המגרש. במידה ומבוקש מבנה סגור לחניה - ייבנה במסגרת קווי הבנין העיקרי. שטח חניה מקורה בהתאם ללוח אזורים (ראה גם סעיף 16 להלן). בסככת חניה כני"ל לא ינוקזו מי-גשם מהסככה לתחומי מגרש שכן. בקשה להיתר הכוללת סככת חניה על גבול המגרש תוגש בצירוף חתימת השכן.**
- 10. עיצוב ארכיטקטוני**
- 10.1 צורת הגג -** בגג שטוח יהיו המעקות בגובה 1.05 מ' מפני הגג, תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה, ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- 10.2 חומר קירות חוץ -** חומרי הגמר, צורת הגימור וגווניו יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצוינו בבקשה להיתר.
- 10.3 דודי שמש -** בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת הועדה המקומית.
- 10.4 אנטנות טלוויזיה -** לא תותר הקמת תורן פרטי לאנטנת טלוויזיה.

- 10.5 **חיבורי מערכת תשתית** - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 10.6 **חומר ועיצוב הגדרות** הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י תוכנית פרטים שתהווה חלק מתכנית בינוי ופיתוח מאושרת על-ידי הועדה המקומית (ראה סעיף 13 להלן).
- 10.7 **תליית כביסה** - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- 10.8 **מיכלי גז ודלק** - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הכביש.
- 10.9 **סככות חניה** - מיקום ועיצוב סככות יהיו מחומרים ועפ"י תוכנית פרטים למבנה סככה לחניה שתהווה חלק מתכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית (ראה סעיף 13 להלן). הסככה תשתלב בצורה אדריכלית נאותה עם קו חזית הרחוב והגדרות בגבול המגרש לרחוב, ותוקם, במידת האפשר, בצמוד לכל 2 מגרשים סמוכים לסירוגין.

11. זכויות ומהגבלות בניה

11.1 טבלת ריכח זכויות והגבלות בניה

קווי בנין	גובה מקסי	מספר קומות מקסי	זכויות בניה			גודל מגרש מינימלי	אזור
			סה"כ תכסית	שטחי שרות	תת קרקעי		
קדמי: 5.0 מ' אחורי: 5.0 מ' צדדי: 3.0 מ'	8.5 מ'	2	עד 200 מ"ר, כולל שטחי שרות, ממ"ד וסככת חניה	30 מ"ר כולל חניה חיצונית מקורה	מרתף: לא יותר מהיקף הבנין	160 מ"ר בקומה אחת. 200 מ"ר בשתי קומות	מגורים
							שצ"פ

- 11.2 **תכסית** - אחוז תכסית מירבי משטח המגרש 40%.

12. תנאים להגשת בקשה להיתר

אלה התנאים שקיומם דרוש להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית:

- 12.1 הכנת תכניות לחלוקה למגרשים ע"י מודד מוסמך, שהתאמתן לתשריט אושרה ע"י הועדה המקומית.

- 12.2 התכנון הכלול בבקשה להיתר יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מעודכנת של המגרש.
- 12.3 תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית בקני"מ 1:250 ערוכה עפ"י תקנות התכנון והבניה וחתומה בידי מודד מוסמך כולל סימון המסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.
- 12.4 במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- 12.5 חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- 12.6 פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'. פירוט זה יתבסס על תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 12.7 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בעת מתן היתר בניה, התחייבות כספית על פגיעה בשטחים ציבוריים והחזרת מצב הפיתוח החיצוני שנפגע בעת הבניה לקדמותו טרם התחלת הבניה.
- 12.8 הוצאת היתר בניה למגרש שבו מבנה המיועד להריסה מותנית בהתחייבות להריסתו כנגד ערבות כספית, על פי דרישת הועדה המקומית.
- 12.9 תכנית בינוי למגרש או למתחם תהיה טעונה אישור הועדה המקומית.

פיתוח השטח .13

הועדה המקומית תאשר תכנית פיתוח ובינוי שתכלול גם גבהי ריצפה, פתרונות ניקוז, מיקום כניסות לחניה, פריסת גדרות ופרטי בנין לגדרות, לסככות חניה לפילרים, לאשפתונים ולמסתורי גז.

כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים ציבוריים ופרטיים.

- 13.1 גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר בנויה בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו-1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהיה עד 0.6 מ' מהמדרכה. לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב-0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- 13.2 כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנן עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- 13.3 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים, יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על תקנותיו. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של המועצה. מיקום המתקנים ותאורם יצויין בבקשות להיתרי בניה.
- 13.4 פיתוח שטחים ציבוריים יבוצע ע"י המושב.

14. רשימת המגרשים החדשים

יעוד, הערות	שטח (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד, הערות	שטח (מ"ר)	מס' מגרש
מגורים	501.3	278	מגורים	548.5	201
מגורים	500.2	279	מגורים	500.8	202
מגורים	500.0	280	מגורים	500.0	203 - 220
מגורים	500.1	281	מגורים	500.7	221
מגורים	500.0	282	מגורים	500.5	222
מגורים	500.1	283	מגורים	500.0	223 - 224
מגורים	500.2	284	מגורים	500.5	225
מגורים	500.1	285	מגורים	500.0	226
מגורים	500.0	286 - 291	מגורים	500.1	227 - 228
מגורים	500.2	292	מגורים	500.0	229 - 231
מגורים	500.0	293 - 300	מגורים	500.3	232
דרך משולבת		401	מגורים	500.0	233
דרך משולבת		402	מגורים	500.1	234 - 236
דרך משולבת		403	מגורים	501.2	237
דרך משולבת		404	מגורים	500.6	238
דרך משולבת		405	מגורים	535.6	239
דרך משולבת		406	מגורים	530.6	240
דרך		451	מגורים	503.7	241
דרך		452	מגורים	520.7	242
דרך		453	מגורים	528.4	243
דרך		454	מגורים	500.3	244
דרך		455	מגורים	500.1	245
דרך		456	מגורים	500.0	246
דרך		457	מגורים	500.2	247
דרך		458	מגורים	500.0	248
שפ"פ		501	מגורים	500.2	249
שפ"פ ומקלט		502	מגורים	500.0	250 - 258
שפ"פ		503	מגורים	500.1	259 - 260
שפ"פ ומקלט		504	מגורים	500.0	261 - 262
שפ"פ		505	מגורים	500.1	263 - 264
שפ"פ		506	מגורים	500.0	265 - 270
שפ"פ		507	מגורים	500.1	271 - 272
שפ"פ		508	מגורים	500.2	273
שפ"פ		509	מגורים	500.1	274
שפ"פ		509	מגורים	502.3	275
שפ"פ		510	מגורים	500.9	276 - 277

גודל המגרשים אינו סופי ויכול להשתנות עקב מדידה בשטח.

15. מערכות תשתית

15.1 אספקת המים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספת מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקונו ותקנותיו, והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים. ✓

תנאי להיתרי בניה, התחלת ביצוע הפרדת מערכת אספקת מי שתיה וחיבורה לבאר א'.

15.2 שפכים - לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

היתרי בניה למגורים ינתנו רק לאחר תחילת ביצוע מערכת איסוף השפכים והובלתם למכון טיהור אזורי.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל - באישור המשרד לאיכות הסביבה. לא יינתן טופס 4 לחיבור חשמל טרם ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב המרכזית. יותר מעבר קווי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

15.3 ניקוז - פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1937, על תיקונו ותקנותיו.

ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים, יסומנו בתכנית זו. על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית הבינוי בלבד.

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 ורשות הניקוז ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסמכת הרשויות הנוגעות בדבר.

המועצה האזורית וועד המושב יורו למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיהם רשאים לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע. לא יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים. לא יותר מעבר נגר עילי בתחום מגרשים פרטיים. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ובלבד שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

תנאי למתן היתרי בניה, אישור תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז אשר תשולב בתכנית בינוי ופיתוח.

15.4 חשמל ותקשורת - הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד הישוב.

מגבלות בניה מתחת לקווי חשמל עיליים ובקרבתם:

א. לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר ובהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבנין (כל בליטה).

בכל יתר האזורים		באזור חקלאי ושטח פתוח		
מציר קו מזווכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מ' מתיל קיצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך
6.50	5.00	8.50	לפי (ב')	עד 33 ק"ו
13.00	9.50	20.00	לפי (ב')	מתח עליון 150 ק"ו
30.00	-	35.00	לפי (ב')	מתח עליון עד 400 ק"ו

- ב. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.
- מגבלות בניה מעל כבלי חשמל תת קרקעיים וקרבתם - לא יינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים במרחקים הקטנים מ-2.0 מ' מציר כבל תת קרקעיים ואו עליים בקרבת או מעל כבלי החשמל במתח עד 33 קמ"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים) ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
- ג. כל רשתות החשמל בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, למעט קו מתח גבוה קיים.
- ד. רשת תקשורת (טלפונים וטלויזיה בכבלים) תהיה תת קרקעית.

16. חניה

לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה. במגרש מגורים יהיו חניות על פי האמור בסעיף 9.6. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

17. איכות הסביבה

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרשו ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים. במידה ויש קידוחי מים יש לשמור על אזורי מגן סביב הקידוחים.

18. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

19. רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ~~יירשמו על שם הרשות המקומית בדרך אחרת.~~

**20. הערה בענין שטחים חקלאים**

מגרשי ההרחבה מספר 201-220, 248-257 בצמוד אליהם ישנן חלקות חקלאיות מעובדות והפעילות האגרוטכנית בהן מתבצעת במשך כל עונות השנה.