



ג. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' - לאזור מגורים במושב (חד משפחתי), אזור מגורים דו משפחתי, אזור מבני צבור שטח ציבורי פתוח, דרך משולבת והרחבת דרך קיימת.

ד. שינוי יעוד משטח צבורי פתוח - לאזור מגורים במושב (חד משפחתי) ולהרחבת דרכים קיימות.

ה. שינוי יעוד מדרך קיימת - לשביל ולדרך משולבת.

ו. שינוי יעוד מאזור חקלאי מיוחד במושב - לאזור מגורים דו משפחתי, אזור מבני צבור והרחבת דרך קיימת.

ז. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

ח. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית, כולל יעוד מבנים קיימים להריסה והסדרת חריגות קיימות בקווי בנין.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר עח/200 לרבות התיקונים שיאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנזכרת - עדיפות הוראות תכנית זו.

11. הוראות שונות : א. תשתיות - אספקת מים, חיבור חשמל, שלפון, טלויזיה בכבלים, מערכות ביוב, ניקוז וסילוק אשפה - לפי הנחיות הרשות המקומית ו/או בא כוחה.

ב. חשוב השטחים - התשריט מוגש על רקע מפות מדידה שהוכנו ע"י רעם פינצי - מודד מוסמך.

ג. שטח המגרש המוצע למגורים - 500 מ"ר לפחות.

ד. תותר בניה חדשה רק בכפוף להוראות בתקנות לאזורים ובטבלת יעודי השטחים.

ה. תנאי לסתן היתר במגרשים בהם סומנו הריסות יהיה ביצוע ההריסות כמסומן בתשריט, ע"ח מבקש ההיתר תוך 5 שנים מסתן תוקף לתכנית זו.

ו. תנאי לסתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות להסדרי תנועה שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

7. חריגים: בנינים הקיימים בחריגה מהוראות עח/200 יותרו בהתאם למסומן בתכנית זו.  
בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה קיימת יותרו רק בכפוף להוראות הבניה בתכניות הנזכרות.

ז. חניה: מספר מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות שני מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש ועוד 0.5 מקומות חניה בתחום הדרך המשולבת.

ט. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין ניתן: חניה בקו בנין קדמי 1.5 מ' ובקו בנין צדדי אפס (אפס-בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3 מ' מבית המגורים.  
חניה בקו בנין אחורי וצדדי אפס בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.  
סה"כ שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.  
אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'.  
גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'.

\* עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכנית פיתוח ועצוב.

י. רחוב משולב: רחוב הסיועד לשמוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף (בד"כ) למלוא רוחבו או בחלקו, ללא הפרדה בין מיטעה ומדרכה, ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מוגמרת, כמו כניסה לחצר.

א. ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (בקנ"ם 1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בלווי מהנדס תנועה בהתאם ל"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה ושינוייהן סעת לעת.

ב. לא יוצאו היתרי בניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב אלא לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

: היטל השבחה ישולם כחוק לועדה המקומית עמק - חפר.

12. היטל השבחה

: תוך 5 שנים מיום סתן תוקף.

13. בצוע התכנית

טבלת יעודי השטחים .14

תערוות	קווי בנין			מרחקים בין מבנים במל	מספר קומות	שטח בניה מותר במ"ד		שטח מ"ד	רוחב מדרג מדינתי	שטח מדרג מדינתי	סמך בתשריט	האזור
	אזורי	צדדי	קדמי			שטח עיקרי	מס' יח"ד					
ראת הערות (1)	7 או לפי חקיים כמסומ בתשריט	4 או לפי חקיים כמסומ בתשריט	5 או לפי חקיים כמסומ בתשריט	ראת תקנות לאזוריים 1.12	קומת אחת או שתיים	200 מ"ד סה"כ לכל יח"ד	שטח עיקרי	20 מ' או כמסומ בתשריט	700 מ"ד	תכלת תחום כתום כרה	אזור מאוריים דו משפחתי	
	0 או 3 בהסכמת השכר	0 או 3 בהסכמת השכר	5	צמוד למאוריים או במרחק 3 מל מחבית		10% משטח המדרג ולא יותר מ - 65	שטחי שרות					
ראת הערות (2) (3)	7	4	5	צמוד למאוריים או במרחק 3 מל מחבית	2 קומות	220	שטח עיקרי	20 מ'	500 מ"ד	כתום תחום כרה	אזור מאוריים במושב	
	0 או 3 בהסכמת השכר	0 או 3 בהסכמת השכר	5 1.5 מל למסוך	צמוד למאוריים או במרחק 3 מל מחבית		10% משטח המדרג ולא יותר מ - 65	שטחי שרות					
ראת הערות (1)	3	3	5	לפי חכנית בניי	3	30% בקומה ולא יותר מ - 90% בכל הקומות 5% משטח המדרג	שטח עיקרי שטחי שרות	כמסומ בתשריט	חום תחום חום	אזור מבני ציבור		

הערות :

- (1) ראת תקנות לאזוריים.
- (2) במארשים 7+9 ; ו10+10 תותר בניה בקור משותף עם השכר ו/או לפי סעיף 3.12.
- (3) במארש מס' 8 תותר בניה בקו בנין אזורי 5 מ"ד כמסומ בתשריט.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

=====

- 2.1 אזור מגורים במושב
- 2.1.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.
- 2.1.2 במגרש ששטחו מינימום 500 מ"ר תותר הקמת יח"ד אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות.  
מותרת בניית שתי קומות, או קומה אחת על עמודים שגובהם מכסימום 220 ס"מ, או שתי קומות על מרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע. שטחי השרות לא יעלו על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ 65 מ"ר, צמוד לבית המגורים או בנפרד מסנו.
- 2.1.3 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף סקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשמושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 2.1.4 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה פני הכביש, בציר הכביש, מול כניסה זו.
- 2.1.5 גובה בית המגורים - לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.
- 2.1.6 במגרשים 7+9, ו 10+11 תותר בניה בקיר מסותף עם היחידה במגרש השכן עפ"י התנאים בסעיף 3.1.2 או, לחלופין, בקיר אטום בקו בנין צדדי 0, בהסכמת השכן.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

- 3.1 אזור מגורים דו - משפחתי
- 3.1.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות עבור 2 יח"ד אם זו ליד זו ואם זו מעל זו.
- 3.1.2 שתי יחידות הדיור, בהיותן זו ליד זו, תבנינה באחת מהאפשרויות הבאות:  
א. בקיר משותף אטום.  
ב. בקיר הנמצא לפחות 1.5 מ' מציר הסמטריה כאשר קיר זה אטום.  
ג. בקיר הנמצא במרחק של מעל 2.0 מ' מציר הסמטריה ובו תותר בניית פתחים.
- 3.1.3 שטח כל יח"ד לא יעלה על 200 מ"ר, בקומה אחת או שתיים.
- 3.1.4 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 3.1.5 מותרת בניית שתי קומות, או קומה אחת על עמודים שגובהם מכסימום 220 ס"מ, או שתי קומות על סרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע. גובה בית המגורים - לא יעלה על 9.0 - 8.5 מ' מפני הקרקע.
- 3.1.6 סה"כ שטחי השרות לא יעלה על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יותר מ - 65 מ"ר. תותר בניית מחסנים בחלקו האחורי של המגרש ובמרחק של 3.0 מ' מבית המגורים או בצמוד לו.
- 3.1.7 תותר בניית חניה מחוברת לבית המגורים, על ציר הסמטריה, בשטח מקס. של 25 מ"ר ליח"ד ובגובה 2.5 מ'.
- 3.1.8 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשטחים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 3.1.9 במידה ויבנה מרתף ירוכזו בו כל שטחי השרות למעט החניה.
- 3.1.10 במידה ושתי יחידות הדיור תבנינה זו מעל זו תותר בניית חדר מדרגות חצוני בהסכמת השכן בקומת קרקע.
- 3.1.11 במגרשים 5 ו 6, יותר השטח בחלל גג רעפים למגורים.

ת ק נ ו ת ל א ז ו ר י ם

א י ז ו ר מ ב נ י צ ב ו ר . 4.1

שמושים סותרים 4.1.1

בקרע המיועדת לשם פיתוח צבורי מותרים השמושים המוגדרים בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. כל שמוש חריג לתועלת הצבור טעון אשור מוקדם לבעל הקרקע.

תכנית בינוי 4.1.2

לא ינתן היתר בניה לבניני צבור, אלא לאחר אשור תכנית בניי ע"י הועדה המקומית.

אחוזי בניה וגובה בנינים 4.1.3

(א) השטח המבונה: 30% בקומה ולא יותר מ 90% בכל הקומות - שטח עיקרי.

(ב) גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות.

(ג) תותר כנית מרחבים מוגנים מוסדיים כמתחייב סתקנות הג"א

ואשר אינם נכללים במנין אחוזי הבניה העיקריים.

רשום והפקעה 4.1.4

חלוקה ורשום: טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית - לפי תכנית זו. טטיות סהתכנית, הנובעות ממדידות מוסמכות - טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

הפקעות לצרכי צבור: כל השטחים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה - יופקעו וירשמו ע"ש מ.א. עסק חפר.

ח ס ל

5.1

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

5.1.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד המושב.

5.1.3 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל (לפי עח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:

(א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מטר, בהסכמת חברת החשמל.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים הספורטיים מטה, סקו אנכי מסוּך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

(ב) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

(ד) בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ - 50 מ' סציר קו חשמל קיים באיזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת חשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

5.1.4 (א) תחנות טרנפורמציה שלא על עמודים - תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו תת קרקעיים.



מצב מזע			מצב קיים		
שטח מארש בדונם	מס' מארש	ייעוד	שטח מארש בדונם	מס' מארש	ייעוד
0.711	1	אזור מאורים במחשב	4.866	35	אזור מאורים ב'
1.031	2				
0.856	3				
0.744	4				
0.775	6	אזור מאורים דו משפחתי	4.866	35	אזור מאורים ב'
0.749	(16)	שביל ודרך משולבת			
4.866		סה"כ			
0.780	5	אזור מאורים דו משפחתי	0.780	50	אזור חקלאי מיוחד
0.507	7	אזור מאורים במחשב	15.509	12	אזור מאורים א' אזור מאורים ב' שטח ציבורי פתוח ודרך
0.502	8				
1.100	9				
1.100	10				
0.983	11				
0.974	12				
0.507	14				
0.501	15				
0.515	16				
0.507	17				
0.506	18				
0.505	19				
0.510	20				
0.510	21				
0.701	22				
1.232	23				
0.706	13	שטח למבני ציבור			
1.368		שטח ציבורי פתוח			
2.275		דרך			
15.509		סה"כ			
1.135	13	שטח למבני ציבור	1.243	13	אזור חקלאי מיוחד
0.108		דרך			
1.243		סה"כ			
1.072	48	שטח למבני ציבור	1.072	48	אזור חקלאי מיוחד
1.443	51 (חלק)	דרך	1.443	51 (חלק)	דרך
1.274	53 (חלק)	דרך	1.274	53 (חלק)	דרך

18. ח ת י ס ו ר ת :

אין לנו התנגדות / סקיצה ע. 25.11.1959  
המחלקה על הדעות המגוונות המוצגות  
המחלקה תישא לברר את המצב  
המחלקה תישא לברר את המצב  
המחלקה תישא לברר את המצב

**דוד אמוגדי**

**אדריכל המחוז**

המחלקה  
המחלקה  
המחלקה

המחלקה  
המחלקה  
המחלקה

המחלקה  
המחלקה  
המחלקה

9-9-1959

ב ע ל ה ק ר ק ע - ס.ס.י.

**כפר הוואה**

פועם עובדים של הפועל הצעיר  
למחלקות הקלאניות שתופית בע"מ  
טל. 65250-667

ה י ו ז מ - ועד המושב

*א.ה. קלווין*  
**אמנון דורון** אדריכל ובונה ערים  
שדר העסק 4, נתניה 42282, טל. 337355

ה ס ת כ נ ו

**כפר הוואה**

פועם עובדים של הפועל הצעיר  
למחלקות הקלאניות שתופית בע"מ  
טל. 65250-667

ה ס ג י ש - ועד המושב

