

401813

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
"עמק-חפר"  
06-04-2010  
נתקבל

מחוז המרכז  
מרחב תכנון "עמק-חפר"

"חבת ציון"

שינוי תכנית מתאר מפורטת מס' עח/143/8

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
08.04.2010  
נתקבל  
תיק מס':

מתאר והרחבת המושב

משרד הפנים  
מחוז המרכז  
ת.ד. 1000  
ירושלים

מס' תכנית: 8/143/א

מס' תיק: 514105

מס' תיק: 2005005

מס' תיק: 21/200

מס' תיק: 46/1

מס' תיק: 2/46

מס' תיק: 3/46

מס' תיק: 1/46

מס' תיק: 46/4

מס' תיק: 3/143

מס' תיק: 4/143

מס' תיק: 5/143

שינוי לתכנית עח/200 על תיקוניה, כפוף לעח/21/200  
ולתכניות שינוי מתאר:  
עח/46, עח/1/46, עח/2/46, עח/3/46, עח/4/46

עח/3/143, עח/מק/4/143, עח/מק/5/143

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
אישור תכנית מס' עח/143/8  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לחליטה  
ביום 18.10.09. לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

## פרק 1 – כללי :

- 1.1 שם התכנית :  
 "חבת ציון" – כפר שיתופי להתיישבות הקלאית בע"מ".  
 שינוי תכנית מתאר מפורטת מס' עח/143/8.
- 1.2 המקום :  
 מחוז המרכז  
 נפה השרון  
 מרחב תכנון מועצה אזורית "עמק – חפר"  
 ישוב : חבת ציון
- 1.3 גבולות ושטח התכנית :  
 א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו רצוף עבה בצבע כחול.  
 ב. שטח התכנית 555.000 דונם.
- 1.4 גושים וחלקות :
- |            |  |
|------------|--|
| גוש : 8379 | חלקות : 16, חלקה בחלק 54.                |
| גוש : 8380 | חלקות : 5, 10, 13-14, 17, 22, 24, 26-28. |
| גוש : 8381 | חלקות : 1-3, חלקי חלקה 27.               |
| גוש : 8382 | חלקות : 1-50.                            |
| גוש : 8383 | חלקות : 7-26, 29-35, 37-41, 44-47, 49.   |
| גוש : 7924 | חלקות : 15, 35, 53-56, 60-65, 67-82.     |
| גוש : 8368 | חלקי חלקה 48.                            |
| גוש : 3869 | חלקי חלקה 54.                            |
- 1.5 בעל הקרקע :  
 מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.6 היוזם :  
 "חבת ציון" – כפר שיתופי להתיישבות הקלאית בע"מ.  
 חבת ציון 38885, טל. 04-6365283, פקס. 04-6365284.
- 1.7 המגיש :  
 "חבת ציון" – כפר שיתופי להתיישבות הקלאית בע"מ.  
 חבת ציון 38885, טל. 04-6365283, פקס. 04-6365284.
- 1.8 המתכנן :  
 אמנון דורון – אדריכל ובונה ערים.  
 קרליבך 6, נתניה. טל. 09-8337355, פקס. 09-8337355.
- ערן אדריכלים בע"מ.  
 טשרניחובסקי 24 כ"ס. טל. 09-7422450, פקס. 09-7450235.

1.9 מסמכי התכנית :

- 1.9.1 א. עשרים וארבע דפי הוראות בכתב, ( להלן : התקנון ).  
 ב. תשריט בק.מ. 1:2500, 1:10000, ( להלן התשריט, התשריט כולל : תכנית ובה "סימון השטח המיועד לאיחוד וחלוקה" בק.מ. 1:2500.  
 ג. נספח תנועה ותחבורה (הוראות + 2 תשריטים).  
 ד. נספח ניקוז (הוראות + תשריט).  
 ה. נספח ביוב (הוראות + 2 תשריטים).  
 ו. מסמך מלווה לתשריט : מילואה בק.מ. 1:1250.

1.9.2 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.10 מטרת התכנית :

הרחבת המושב בתחום הקו הכחול של תכנית עח/8/143 ב- 81 מגרשי מגורים חד משפחתיים וקביעת יעודי הקרקע הקיימים והמאושרים בהתאם להגדרתם עפ"י החוק, על ידי:

## 1. שינוי יעודים :

- א. מאזור חקלאי ואזור חקלאי מיוחד לאזור מגורים במושב, לאזור מגורים מיוחד, לאזור מגורים בנהלה ולאזור משקי עזר.  
 ב. מאזור חקלאי ואזור חקלאי מיוחד לשטח ציבורי פתוח, לשביל ולשטח למבני צבור.  
 ג. מאזור חקלאי ואזור חקלאי מיוחד לדרכים.  
 ד. מדרך קיימת לאזור מגורים במושב ולאזור מגורים מיוחד.  
 ה. מדרך קיימת לשטח ציבורי פתוח ושביל.  
 ו. מדרך קיימת לשטח למבני ציבור.  
 ז. מאזור מגורים לאזור משקי עזר.  
 ח. מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח.  
 ט. מאזור מגורים לדרך.  
 י. מאזור מגורים מיוחד לדרך.  
 יא. מאזור מגורים בנהלה, מאזור משקי עזר ומאזור מגורים לאזור מגורים במושב.  
 יב. מאזור מבני צבור לדרך.  
 יג. מדרך לדרך משולבת.
2. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות.  
 3. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלי הקרקע לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק.  
 4. קביעת הוראות והגבלות בניה בתחום התכנית.  
 5. הקלה בקו בנין לחזית דרך אזורית מס' 581 מ-80 מ' מציר הדרך (המרחק המירבי לפי ת.מ.א 3, שינוי מס' 7 ) ל-40 מ' מציר הדרך (שהם 25 מ' מגבול הדרך) עבור בתי מגורים קיימים בפועל ול 30 מ' מציר הדרך לפי תכנית תקפה עח/מק/5/143.  
 6. הקטנת שטח מינימלי לנהלה מ-2 דונם (כנקבע בעח/200 ) לשטח המסומן בתשריט.  
 7. מתן הוראות למגרש \*400 ( בשטח ציבורי) לשימור מבנה סילו.  
 8. שינוי מיקום של קדוח מים של "מקורות" ע"י : שינוי יעוד קרקע – מקרקע חקלאית לקרקע ביעוד "קדוח מים" ומ"קדוח מים" לאזור מגורים בנהלה ושטח ציבורי פתוח.

- 1.11 יחס לתכניות אחרות :
- 1.11.1 תכניות איחוד ו/או חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בינן לבין תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.
- 1.11.2 תכנית זו כפופה להוראות תכניות המתאר עח/200 על תיקוניה, כפופה לעח/21/200, ולתכניות שינוי מתאר עח/46, עח/1/46, עח/2/46, עח/3/46, עח/4/46, עח/3/143, עח/מק/4/143 ועח/מק/5/143 על תיקוניהן. במקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.
- 1.12 רישום והפקעה :
- 1.12.1 חלוקה ורישום : טרם מתן היתר תהולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום, באישור הועדה המקומית, לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית, הנובעות ממדידות מוסמכות טעונית אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.
- 1.12.2 הפקעות לצרכי ציבור : זכויות השימוש והחזקה במקרקעין המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 ( ב ) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.  
זכות מעבר ברוחב 3 מ' ממגרש ציבורי מס' 500 לטובת נחלה מס' 71א'.
- 1.13 ביצוע התכנית :
- משך ביצוע משוער של התכנית כ- 10 שנים.
- 1.14 חריגות :
- 1.14.1 במגרשים בהם בנויים בהיתר מבנים בחריגה מקו בנין – ביום הגשת תכנית זו לועדה המקומית, יישאר הבנין הקיים בקו הבנין שלו.
- התכנית איננה מסדירה מבנים קיימים החורגים מגבולות המגרש ו/או מבנים שנבנו שלא בהיתר.
- 1.14.2 במגרשי מגורים חדשים שפוצלו מנחלות או ממשקי עזר ובהם קיימים מבנים החורגים מקוי בנין שנקבעו בתכניות תקפות או תכנית זו – יותר מתן היתר בניה עפ"י המצב הקיים בעת מתן תוקף לתכנית, ובלבד שהם תואמים את היקף זכויות הבניה, התכליות והשימושים המותרים לפי תכנית זו או עפ"י היתר בניה קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו.
- 1.14.3 בניה חדשה ותוספות בניה יהיו לפי הוראות תכנית זו בלבד.

	<u>היטל השבחה :</u>	1.15
	היטל השבחה ישולם לוועדה המקומית.	1.15.1
	<u>תנאים למתן היתר בניה :</u>	1.16
	עקירת עצים מוגנים תהיה באישור מיוחד מאת פקיד היערות.	
	תנאים למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית פיתוח אשר תכלול : דרכי גישה, גישה להנחות, מיקום הנחות ומספרן לפי תקן תקף, גינון ופתוח, תברואה, ניקוז, מים, ביוב, בטיחות, חשמל, גובה גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה וכד'. ראה גם סעיף 4.3.8.	1.16.1
	ישום נספה הניקוז כך ש 20% לפחות משטח מגרש הבניה, ישמרו לא מבונים וישמשו לצורך החדרת מי נגר עילי.	1.16.2
	רשאית הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בחתימה על כתב שיפוי ו/או בתשלום היטל השבחה.	1.16.3
	1. מתן היתרי בניה בנושא ביוב – בהתאם להחלטת ועדת משנה לביוב :	1.16.4
	- עד 30 יחידות דיור – תחילת ביצוע שדרוג מט"ש מרץ או מט"ש אחר המשרת את המועצה האזורית "עמק הפר". - מעל 30 יחידות דיור – בתום סיום ביצוע שדרוג מט"ש מרץ או מט"ש אחר המשרת את המועצה האזורית "עמק הפר".	
	2. חיבור למתקן טיפול בשפכים אזורי "מרץ" או מתקן טיפול בשפכים אחר שיקלוט שפכים של מ.א. עמק הפר.	
	הריסות : א. תנאי למתן היתר – בצוע הריסות כמסומן בתכנית ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו. ב. יהרסו מבנים הזורגים מתחום המגרש אל שטחים ציבוריים, הדרכים וכיו"ב, על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.	1.16.5
	<u>שרותי קבורה</u>	1.17
	שרותי הקבורה לתושבי חבת ציון יינתנו בשטח בית העלמין המשותף לחבת ציון ולחרב לאת, בתחום בית העלמין של חבת ציון הממוקם בחלק הדרומי של בית העלמין הנ"ל, אשר ממוקם בגוש 8977, בחלק מחלקה 59, הכל לפי פרק "בתי קברות" בעח/200.	
	<u>שימוש חורג לסככה</u>	1.18
	גוש 8380, חלקה 5. תכנית זו מתירה שימוש חורג לסככה קיימת לתקופה שעד מתן היתר בניה למגרשים 319, ושצ"פ הגובל ל 319, שהבניה בהם מהייבת פרוק חלק מהסככה האמורה.	

## פרק 2 – הגדרות ופרושים

פרוט מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים כחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, בתקנותיו על תיקוניהן, אלא אם הוגדר אחרת בתכנית זו.

2.1 איזור שימושי קרקע

שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.

2.2 איזור חקלאי

איזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

שימושים : עיבוד חקלאי, הקמת מבני משק חקלאיים, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שרות ושימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי, למעט תעשייה חקלאית. מתן היתרי בניה : בשטחים חקלאיים יינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים בלבד, זאת על פי תכניות בינוי באישור הועדה המקומית וללא צורך לחלק את השטח למגרשים.

קוי בנין : קדמי -5 מ'. צדדי - 3 מ'. אחורי - 3 מ'.

כל ההוראות וזכויות יהיו על פי פרק ד' בתכ" עח/200.

2.3 איזור חקלאי מיוחד – מושב

באזור זה לפי מצב קיים יותרו עיבוד חקלאי והקמת בנינים לפי השימושים הבאים :

נחלות, משקי עזר, איזור מגורים, איזור ציבורי בנוי או פתוח, דרכים וכו' והכל עפ"י המפורט בתכנית עח/200, פרק ה'.

2.4 נחלה

יחידת קרקע באזור חקלאי מיוחד המשמשת למגורים, לעיבוד חקלאי ולמבנה משק חקלאי.

2.5 מגרש

כל שטח קרקע, המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים, וצמוד לדרך.

## 2.6 גדר

גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה. במגרש פינתי יהיה גובה הגדר בסיבוב – 60 ס"מ עד ל 12 מ' מהפינה.

2.7 אזור מגבלות בניה

שימושי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו או ייקבעו בתכניות תקפות, אך בכפוף למגבלות הבאות, כמופיע בתת"ל 3, 4/6 (תת"ל לכביש 9):

א. לא תותר כל בניה כשטח זה, למעט חממות וסככות צל לשימושים הקלאיים, פיתוח שטח, הנחת קווי תשתית ובניית מתקני תשתית, התווית דרכי שרות ודרכים קלאיות, ובלבד שבנייתם ופיתוחם של אלה אושרו עפ"י דין.

ב. הועדה המחוזית, לאחר שנועצה בדבר עם משרד התחבורה או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאית להתיר מבנים אחרים ובלבד שמבנים אלה, או חלק מהם, לא יבנו במרחק קטן מ- 30 מ' משולי רצועת הדרך.

ג. הועדה או המועצה הארצית, לאחר שנועצו עם משרד התחבורה או מי שהוסמך על ידו לשם כך, רשאית להתיר כל בניה אחרת.

2.8 הוראות בדבר העשרת מי תהום בתכנית מפורטת עפ"י תמ"א 4/ב'34

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות הלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

פרק 3 - האזורים: רשימת האזורים, ייעודם וסימון בתשריט

האזור	סימון בתשריט
איזור מגורים בנחלה	שטח שצבעו צהוב
איזור מגורים במושב	שטח שצבעו כתום
איזור משקי עזר	שטח שצבעו צהוב תחום ירוק
איזור מגורים מיוחד	שטח שצבעו כתום עם קוים אלכסוניים בכתום
שטח ציבורי פתוח	שטח שצבעו ירוק
שטח למבני ציבור	שטח שצבעו חום תחום חום
שטח למבנה ציבור עם מבנה לשימור-מגרש 400 שטח שצבעו חום תחום חום עם מספור *400 בתוכו	
קדוח מים	שטח שצבעו חום תחום ירוק
אזור חקלאי	שטח עם פסים אלכסוניים בירוק
אזור חקלאי מיוחד-מושב	שטח עם פסים אלכסוניים בירוק תחום כתום
דרך חקלאית	שטח עם פסים אלכסוניים בצבע חום
דרך קיימת	שטח שצבעו חום
דרך מוצעת	שטח שצבעו אדום
דרך משולבת	שטח עם פסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק
דרך לביטול	שטח עם קוים אלכסוניים בצבע אדום
שביל	שטח שצבעו ירוק תחום אדום
זכות מעבר	שטח עם קוים אלכסוניים בצבע שחור
תעלת ניקוז אזורית	שטח שצבעו תכלת
תחנת טרנספורמציה (חבר'ה השמל)	שטח שצבעו סגול עם קוים אלכסוניים בסגול
בית עלמין	שטח שצבעו צהוב עם קוים מצולבים בצבע ירוק
להריסה	שטח תחום בקו מרוסק בצבע כתום
פרוזדור השמל ברוחב 40 מ'	שטח תחום עם סימון קווי השמל עם קוים אלכסוניים בצבע סגול
שטח לאיחוד וחלוקה	שטח עם קוים אלכסוניים דקים בצבע שחור
אזור מגבלות בניה	שטח עם פסים אלכסוניים בכחול



## פרק 4 - תקנות לאזורים

- 4.1 אזור חקלאי
- 4.1.1 שמושים מותרים
- בקרקע המיועדת לחקלאות יהיו מותרים השימושים הבאים :
- א. פעילות חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה להוק.  
 ב. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית.  
 ג. מתקנים הנדסיים.  
 ד. דרכים ודרכי שרות, כולל מתקני דרך.  
 ה. שימוש אחר הדרוש ישירות לעבוד חקלאי, למעט תעשייה חקלאית.
- 4.1.2 מתן היתרי בניה
- בשטחים חקלאיים יינתנו היתרי בניה על פי תכניות בינוי באישור הועדה המקומית וללא צורך לחלק את השטח למגרשים.
- 4.1.3 קווי בנין להקמת מבני משק חקלאיים
- קווי בנין מינימליים יהיו :
- קדמי - 5 מ'.  
 צדדי - 3 מ'.  
 אחורי - 3 מ'.
- 4.1.4 שטח מגרש
- שטח מגרש – בהתאם לחלוקה קיימת.
- 4.1.5 מרווחים
- א. המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי ובניני מגורים יהיה 10 מ'.  
 ב. המרחק המינימלי בין מבני משק חקלאי ומבני עזר יהיה 5 מ'.  
 ג. המרחק המינימלי בין שני מבני משק חקלאי קיימים יהיה 3 מ' ומינימום 5 מ' לגבי בניה חדשה (פרט לתוספות לקיים).

היתר בניה למבני משק חקלאי המהווה מטרד

4.1.6

למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה בסמכות הועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר למבנה משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה לו הוא מיועד, יהיה מטרד לציבור או מסוכן לבריאות.  
סמכות זו תעמוד לועדה לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לאזורים ושטחי מגורים.

תנאים בהיתר

4.1.7

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחמיץ, בורות רקב וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר. הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית, ובהתייעצות עם הנוגעים בדבר.

- 4.2 אזור מגורים בנחלה
- 4.2.1 אזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שטחי שרות למגורים ומבנים הקלאיים.
- 4.2.2 תותר בנית שטחים עיקריים בשטח עיקרי שלא יעלה על 400 מ"ר בסה"כ. 2 יחידות דיור בשני מבנים נפרדים ועוד יחידת סמך צמודה לאחת משתי יחידות הדיור ושטחה לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושרות).
- 4.2.3 מותרת בנית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ.
- 4.2.4 מותרת בנית שתי קומות על עמודים או מרתף. גובה קומת העמודים או המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 4.2.5 שטח אזור המגורים בנחלה כמסומן בתשריט.
- 4.2.6 שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר. במידה וימוקמו בנפרד מבית המגורים, תישמרנה זכויות הבניה לפחות בחלקן עבור שטחי החניה: 2 מקומות חניה על שטח מינימלי של 25 מ"ר.
- 4.2.7 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה.
- 4.2.8 תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות לפי פרק ה' בתכ' עה/200 – ראה פרק 4.1.
- 4.2.9 על אזור זה חלות זכויות והוראות הבניה לשימושי פל"ח – הכל על פי הוראות תכ' עה/21/200 – בהיקף שטחים והגבלות התואמים תכנית זו ובלבד ששטחה של חלקה א' בנחלה לא יקטן מ-1.6 דונם.
- 4.2.10 חניה: מס' מקומות החניה והישוכם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.
- הוראות בינוי: חניה צמודה לבית מגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחילופין ניתן:
- א. חניה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
- ב. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 (אפס בהסכמת השכנים) מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.
- סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'. עוצב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות פיתוח ועיצוב.

- 4.2.11 גובה בית המגורים : בבניה עם גג רעפים משופע – לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע. במקרה של גג שטוח – יותר גובה מירבי של 7.5 מ'.
- 4.2.12 גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה ציר הדרך שמנגד הכניסה.
- 4.3 אזור מגורים במושב
- 4.3.1 אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ושטחי שרות למגורים.
- 4.3.2 במגרש מגורים במושב מותרת בניית שתי קומות, או קומה אחת על עמודים שגובהם לא יעלה על 2.2 מ', או שתי קומות על מרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 4.3.3 מגרשי מגורים באזור מגורים במושב שבתחום הקו הכחול של תכנית זו מתחלקים לשלש קבוצות התייחסות כדלהלן - :
- א. מגרשי מגורים קיימים. עפ"י תכניות תקפות :
1. שטח מגרשים – כמסומן בתשריט.
  2. זכויות והוראות הבניה – עפ"י טבלת הוראות וזכויות הבניה.
- ב. מגרשי מגורים חדשים אשר נוצרו ע"י פיצול מאזור מגורים בנחלה ו/או מאזור משקי עזר ו/או ממגרשי מגורים ע"י שינוי מאזור חקלאי מיוחד-מושב לאזור מגורים במושב שמספריהם : 375, 378, 380, 381.
1. שטחי מגרשים – כמסומן בתשריט.
  2. זכויות והוראות הבניה – עפ"י טבלת הוראות וזכויות הבניה או עפ"י היתר בניה קיים. תוספות בניה חדשה תהינה לפי טבלת הוראות וזכויות בניה.
- ג. מגרשי מגורים חדשים אשר נוצרו ע"י שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים במושב וכמו כן, 4 מגרשים שפוצלו מנחלות או ממשקי עזר שמספריהם : 301-374, 376, 377, 379.
1. שטחי המגרשים עפ"י המסומן בתשריט (כ 350 מ"ר).
  2. הוראות וזכויות הבניה כדלהלן - :
    - א. שטח עיקרי : תותר בניית שטח עיקרי שלא יעלה על 180 מ"ר.
    - ב. שטחי שרות : תותר בניית שטחי שרות בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר להניה ומחסן על פני הקרקע + 50 מ"ר מרתף + ממ"ד.
- 4.3.4 א. שטחי השרות על פני הקרקע במגרשים לפי סעיפים 4.3.3, א' + ב' יהיו צמודים לבית המגורים או במרחק 3.0 מ' ממנו ובקו בנין : קדמי – 5 או 1.5 מ' להניה. קו בנין צדדי ואחורי – 3 או 0 מ' (אפס בהסכמת השכן) ובאישור הועדה המקומית.

ב. שטחי השרות על פני הקרקע במגרשים לפי סעיף 4.3.3. ג' יהיו צמודים לבית המגורים או במרחק אחר שיצוין בבקשה להיתר הבניה ובקו בנין : קדמי – 5 או 0 מ' לחניה בקרוי קל. קרוי קל לחניה יתוכנן במסגרת הפתוח ויאושר ע"י מהנדס הועדה. קרוי קל בקו בנין קדמי 0 – יהיה ללא קירות. עמודי הקרוי יהיו 1 מ' פנימה מהגבול הקדמי של המגרש. קו בנין צדדי ואחורי – 3 או 0 מ' (אפס בהסכמת השכן).

4.3.5 בכל אחת מקבוצות ההתייחסות שלעיל (א, ב, ג) ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות.

4.3.6 בכל אחת מקבוצות ההתייחסות שלעיל (א, ב, ג) תחולנה ההוראות כדלהלן - :

א. גובה הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה ציר הדרך שמנגד הכניסה.  
ב. גובה בית המגורים : בבניה עם גג רעפים משופע – לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע. במקרה של גג שטוח – יותר גובה מרבי של 7.5 מ'.

4.3.7 חניה : מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 35 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה עד 6 מ'. גובה פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'. עצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכניות פיתוח ועצוב. ראה גם סעיף 4.3.8 להלן.  
במגרשי 350 מ"ר החניה תהיה בקרוי קל וללא קירות בקו בנין אפס ומרחקה מהבית יוצג בבקשה להיתר בניה.

4.3.8 טרם הגשת תכניות בקשה להיתר בניה תוכן תכנית פתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית תפרט :

א. הנחיות לעצוב ובינוי אדריכלי, חומרי גמר, בניית מחסנים וחניות, גובה וגימור גדרות וכד' – הכל עפ"י דרישות מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

ב. לגבי המגרשים ששטחם 350 מ"ר ידרש פרוט נוסף המתייחס לסעיפים :  
אורך מינימלי לחפיפה בין בתי מגורים סמוכים בקו בנין (משותף) 0.  
עומק מינימלי לנסיגה המאפשרת פתיחת פתחים יהיה 3 מ'.  
בכל מקום בו תתבקש בניה בקו בנין צדדי 0, (כמפורט בטבלת "הוראות הבניה לאזורים") יסומנו בתכנית הפתוח באילו מגרשים צמודים תהיה בניה בקיר משותף.

- 4.4 איזור מגורים מיוחד (לפי תכנית עח/46/4)  
גוש 7924, חלקה 120.
- 4.4.1 איזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת 2 יח"ד במבנה אחד ושטחי שרות למגורים.
- 4.4.2 במגרש 120 תותר הקמת 2 יח"ד במבנה אחד ובשטח עיקרי של 355 מ"ר סה"כ. במבנה – שתי קומות או קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 220 ס"מ ו/או על מרתף שגובהו לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע.
- 4.4.3 שטחי השרות : שטחם לא יעלה על 100 מ"ר, כולל מוסך למכונת.
- 4.4.4 ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקס. 220 ס"מ. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות.
- 4.4.5 במידה ויבנה מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השרות, למעט סככת החניה.
- 4.4.6 גובה מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.0 מ' מגובה ציר הדרך, שמנגד הכניסה.
- 4.4.7 גובה בית המגורים – לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע.
- 4.4.8 קוי בנין : קדמי – 5 מ'. צדדי – 3 או 0 בהסכמת השכן. אחורי – 3 או 0 בהסכמת השכן.
- 4.5 איזור משקי עזר
- 4.5.1 איזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ומבני עזר למגורים. תותר הקמת מבנים למטרות הקלאיות באשור הועדה המקומית.
- 4.5.2 במגרש שייעודו משק עזר תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות (ראה סעיפים 4.2.3, 4.2.4 לעיל).
- 4.5.3 שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר. במידה וימוקמו בנפרד מבית המגורים, תישמרנה זכויות הבניה לפחות בחלקן עבור שטחי החניה : 2 מקומות חניה על שטח מינימלי של 25 מ"ר.
- 4.5.4 מרתפים מחסנים וחניה : ראה הוראות 4.2.7, ו 4.2.10 בהתאמה.
- 4.5.5 גובה בית המגורים : בבניה עם גג רעפים משופע – לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע. במקרה של גג שטוח יותר גובה מרבי של 7.5 מ'.

- 4.6 שטחים ציבוריים פתוחים
- 4.6.1 לא תותר כל בניה בשטחים הציבוריים למעט בניה למטרות המפורטות להלן :
- נטיעות וגינות.
  - מתקני נופש וספורט לרבות פרגולות.
  - מעברים להולכי רגל ושבילים.
  - מתקנים לרווחת הציבור.
  - מתקנים הנדסיים.
  - מקלטים ומבני עזר.
- כל בניה עבור השימושים בסעיפים א – ו לעיל, תעשה עפ"י תכנית בינוי ופתוח באישור הועדה המקומית. ראה גם סעיף 1.16.
- 4.6.2 תותר הנחת תשתיות כגון צנרת מים, חשמל, טלפון, כבלים, ביוכ וכד' – הכל באישור הועד המקומית.
- 4.7 שטח למבני ציבור
- 4.7.1 כללי : א. בשטחים המיועדים למבני ציבור יותרו השימושים המוגדרים בסעיף 188 ב' להוק התכנון והבניה.  
 ב. תכנית הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש.  
 ג. גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות + קומת עמודים ו/או קומה תת קרקעית.  
 ד. תנאי למתן היתר בניה – הכנת תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 4.7.2 שטחי הציבור בתחום הקו הכחול של תבנית זו מתחלקת לשתי קבוצות התייחסות כדלהלן :
- שטח למבני ציבור במגרש \*400 עם מבנה לשמור עליו תחולנה הוראות כדלהלן:
    - תותר בנית מבני ציבור עפ"י הוראות תכנית מתאר עז/200.
    - במגרש זה, בו קיים סילו המיועד לשימור ולא תותר הריסתו. יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית ולאחר התייעצות עם בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. קוי בנין למבנה הסילו יהיו לפי מיקומו בשטח.
    - עבור הוראות שימור הסילו, לרבות תנאים להיתר – ראה פרק 6.6.
  - שטחים למבני ציבור :
    - יותרו השימושים המוגדרים בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
    - זכות מעבר ברוחב 3 מ' ממגרש ציבורי מס' 500 לטובת נחלה מס' 71א'.
    - תכנית בינוי : לא יינתן היתר בניה לבניני ציבור, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. ראה סעיף 1.16.
    - אחוזי בניה וגובה הבניינים:
      - גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות + קומת עמודים ו/או קומה תת קרקעית.
      - השטח המבונה : שטח עיקרי – 50% בכל הקומות בסה"כ.  
שטחי שרות – 10% בכל הקומות בסה"כ.
      - שטחים לבניית מרחבים מוגנים מוסדיים, כמתחייב מתקנות הג"א, יהיו בנוסף לאחוזי הבניה המותרים לשטחי שרות.
      - בנוסף על הזכויות בסעיף ד (2) לעיל – תותר בנית מרתף לפי קונטור קומת הקרקע ובו יותרו : מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות ומעברים ציבוריים.

<u>דרכים</u>	4.8
דרכים ציבוריות בהתאם להגבלות ולהוראות של תכנית המתאר עח/200.	4.8.1
לא תאופשר גישה מדרכים מס' 5 ומס' 18 (לאורך הגבול האחורי של הנחלות הקיימות) אל דרך אזורית מס' 581 מזרעם "להבת ציון", והפרדתן מדרך זו תעשה ע"י שטח ציבורי פתוח.	4.8.2
<u>שבילים</u>	4.9
בשבילים יותר מעבר כלי רכב חקלאיים, מעבר להולכי רגל, אופניים וקולנועיות. שביל מס' 20 יותר מעבר כלי רכב פרטיים.	4.9.1
בשביל מס' 4 יותר מעבר לכלי רכב ככניסה לחלקות הגובלות בלבד. בתחום השביל אסורה כל בניה או שימוש בקרקע מלבד סלילתו, אחזקתו והעברת תשתיות בתחומו, כל זאת באישור הועדה המקומית עפ"י חוק.	4.9.2
תותר הנחת קו השמל, טלפון, מים, ביוב, ניקוז וכיו"ב – הכל באישור הועדה המקומית.	4.9.3
<u>דרכים חקלאיות</u>	4.10
אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך חקלאית מלבד סלילתה ותחזוקתה. תותר העברת תשתיות בדרכים חקלאיות.	4.10.1
הגבלות והוראות – עפ"י עח/200.	4.10.2
<u>דרך משולבת</u>	4.11
דרך המאפשרת מעבר כלי רכב, חניה גנון ופתוח גנני.	4.11.1
אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ותחזוקתה.	4.11.2
מותר להניח קווי השמל, טלפון, מים ביוב וכד' או להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.	4.11.3



5.1 - הוראות בניה באזורים

הערות	קווי בנין			מרחקים בין מבנים	מס' קומות וגובה מקס	שטח בניה מקס. ב-מ"ר	רוחב מינ. למגרש ב-מ	שטח מינ. שטח מגרש ב-מ"ר	האזור
	אחורי	צד	חזית						
ראה פרק 4.2 בתקנון ראה * * * *	5	3	5	בין 2 בתי מגורים 5 מ' מינ.	2 קומות + קרקעית	חותר 400 מ"ר ב 2 יח"ד בשני מבנים נפרדים ועוד יח"ד סמך צמודה לאחת משתי יחידות הדיוור ושטחה לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי ושרות)	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	אזור מגורים בנמלה שטחי עיקרי שטחי שרות
	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 4 בהסכמת השכן	5 1.5 מ' למסך	צמוד למגורים או 3 מ' מהבית לפחות		מקס. 65 מ"ר. + ממ"ד			מבני משה חקלאיים
	3	3	5	5 מ' מבית המגורים לבעלי חיים 10 מ'. מרחק בין 2 מבני משה חקלאיים מינימום 3 מ'.					
ראה פרק 4.2.9 בתקנון	5	3	5	עפ"י הוראות תכ" עח/200/21					פכ"ח
ראה פרק 4.3.3 א+ב 4.3.4 א בתקנון ראה * * * *	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	5 1.5 למסך	צמוד למגורים או 3 מ' מינ.	2 קומות + קומה תת-קרקעית	220 מ"ר יח"ד אחת בלבד	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	אזור מגורים במושב 4.3.3 א+ב שטחי שרות
	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	1.5 או 5 למסך			65 מ"ר + ממ"ד			
ראה פרק 4.3.3 ג 4.3.4 ב 4.3.7 בתקנון ראה * * * *	3	0 או 3 בהסכמת השכן	5	המרחק יוצג בבקשה להיתר	2 קומות + קומה תת-קרקעית	180 מ"ר יח"ד אחת בלבד	כמסומן בתשריט	350 או כמסומן בתשריט	אזור מגורים במושב 4.3.3 ג שטחי שרות
	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 5 חניה בקרוב קל כלא קירות			35 מ"ר לחניה ומחסן על פני הקרקע+50 מ"ר מרתף, סה"כ 85 מ"ר + ממ"ד			
ראה פרק 4.4 בתקנון ראה *	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3	5		2 קומות + קומה תת-קרקעית	חותר 400 מ"ר במבנה אחד בשטח עיקרי 355 מ"ר שטחי שרות 100 מ"ר + ממ"ד	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	אזור מגורים מיוחד
ראה פרק 4.5 בתקנון ראה * * * *	5	3	5	צמוד למגורים או 3 מ' מינ.	2 קומות + קומה תת-קרקעית	220 מ"ר יח"ד אחת בלבד	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	אזור משקי עזר שטחי שרות
	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	5 1.5 מ' למסך			עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ"ר + ממ"ד			
ראה פרק 4.6 בתקנון	עפ"י תכנית פתוח באישור הועדה המקומית						כמסומן בתשריט	שטח צבורי פתוח	
ראה פרק 4.7 בתקנון	עפ"י סעיף 4.7 בתקנון זה						כמסומן בתשריט	שטח למבני צבור	
ראה פרק 4.7.2 בתקנון 6.6	עפ"י סעיף 4.7.2 (ו)						כמסומן בתשריט	שטח למבני צבור עם מבנה לשמור	
זכ"ז זו משנה מקום הקידוח בלבד	עפ"י תכנית בינוי באישור ועדה מקומית.						כמסומן בתשריט	קדוח מיס	
ראה פרק 4.1 בתקנון	עפ"י תכנית בינוי, באשור הועדה המקומית לפי עח/200.						כמסומן בתשריט	אזור חקלאי	
ראה פרק 4.8 בתקנון	עפ"י הוראות בפרק 4.8 בתקנון						כמסומן בתשריט	דרכים	
ראה פרק 4.11 בתקנון	עפ"י הוראות בפרק 4.11 בתקנון						כמסומן בתשריט	דרך משולבת	
ראה פרק 4.10 בתקנון	עפ"י הוראות בפרק 4.10 בתקנון						כמסומן בתשריט	דרך חקלאית	
ראה פרק 4.9 בתקנון	עפ"י הוראות בפרק 4.9 בתקנון						כמסומן בתשריט	שבילים	
ראה פרק 2.7 בתקנון	עפ"י תח"כ/4/6,3						כמסומן בתשריט	אזור מגבחות בניה	

## הערות

1. מרתפים : בסעיפים 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 - ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף.  
- תותר בניית מרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של המבנה.  
גובה תקרת המרתף-1 מטר מפני הקרקע מקסימום.
2. \* מרחב מזגן : תותר תוספת שטח של 12.00 מ"ר עבור הממ"ד, או לפי תקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה.
3. \* \* תנאי למתן היתר לבנית בית מגורים בקו בנין צדדי 0 (בהסכמת השכן) -  
הכנת תכנית בינוי בה יסומנו כל הבניינים שיבנו בקו בנין צדדי 0 (בקיר משותף),  
באישור הועדה המקומית.
4. \* \* \* ראה סעיף 1.14 בתקנון  
בנחלות ובמשקי עזר-שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר. במידה וימוקמו  
בנפרד מבית המגורים תשמרנה זכויות הבניה לפחות בחלקו עבור שטחי חניה :  
2 מקומות חניה על שטח מינימלי של 25 מ"ר.
5. \* \* \* \* הגבלת שטחי מחסנים בנפרד מבית המגורים:  
(א) במגרשי מגורים בשטח של 0.500 דונם - 12 מ"ר.  
(ב) במגרשי מגורים בשטח של 0.350 דונם - 6 מ"ר.

## 6. מגרשים בתחום ת.ב.ע. תקפות:

- (א) גוש 8379, חלקה 15.  
גוש 8382, חלקה 13.  
גוש 8383, חלקה 45.  
גוש 8384, חלקה 12.  
גוש 7924, חלקה 98.  
לפי תכנית עח/3/143, כמפורט בתכנית.  
(1) אזור חקלאי - בניה אסורה למעט מבני משק חקלאיים.  
קווי בנין לעיקרי : קדמי 5.00  
צדדי 3.00  
אחורי 3.00
- (ב) גוש 8382, חלקה 20, לפי תכנית עח/מק/5/143.  
(1) נקבעה הקלה לקו בנין להזית דרך אזורית 581.  
(2) הקלות נקודתיות בעבור מבני משק קיימים כמפורט בתכנית זו.
- (ג) גוש 8383, חלקות 30-32, מגרש 31 לפי חמ/51 ולפי עח/מק/4/143:  
שינוי בקוי בנין הקבועים בתכנית וכמפורט בתכנית עח/מק/4/143.

## פרק 6 – תשתיות

הערה כללית : כל התשתיות החדשות בתחום תכנית זו תהיינה תת קרקעיות.

- 6.1 ניקוז ותיעול
- כללי : כל ההוראות בנושא ניקוז כפופות לנספח ד' "נספח ניקוז" שהוא חלק ממסמכי תכנית זו.
- 6.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח – 1957, על תיקוניו ותקנותיו וכן עפ"י התכנית תמ"א 3/ב34 משנת 2006.
- ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית בקשה להיתר.
- 6.1.2 כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, 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, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלות ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- 6.1.3 הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.
- 6.1.4 לא יינתנו היתרי בניה טרם הגשת פתרון נאות לניקוז ותיעול, לרבות ניקוז פנימי להנחת דעתה של הועדה המקומית ו/או רשות הניקוז.
- 6.1.5 תכנית פתוח תכלול חומרי גמר מעודדי הלחול לריצופי חוץ ובתכנון של יציאת מינימום מי נגר עיליים מתחום התכנית.
- 6.1.6 מתן היתר בניה ראשון יינתן עם השלמת התקנת מערכת הניקוז במלואה לכל תחומי ההרחבה.
- 6.1.7 בהגשת היתר הבניה תחויב הגשת תכנית פתוח אשר תציג לפחות 20% משטח המגרש להידור מי נגר.
- 6.2 אספקת מים
- 6.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות הגורמים המוסמכים.

- 6.3 ביוב
- כללי : כל הוראות בנושא ביוב כפופות לנספח ה' "נספח ביוב" שהוא חלק ממסמכי תכנית זו.
- 6.3.1 כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. אישור תכנית ביוב, כולל פתרון קצה ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- 6.3.2 לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלה בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, המתקנים ומערכות החבור אל מערכת הביוב האזורית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות.
- 6.3.3 1. מתן היתרי בניה בהתאם להחלטת ועדת משנה לביוב :  
 - עד 30 יחידות דיור – תחילת בצוע שדרוג מט"ש מרץ או מט"ש אחר המשרת את המועצה האזורית "עמק חפר".  
 - מעל 30 יחידות דיור – בתום סיום בצוע שדרוג מט"ש מרץ או מט"ש אחר המשרת את המועצה האזורית "עמק חפר".
2. חיבור למתקן טיפול בשפכים אזורי "מרץ" או מתקן טיפול בשפכים שיקלוט שפכים של מ.א. עמק חפר.
- 6.3.4 יבוצע חיבור למערכת ביוב אזורית חלק ותיק וחלק מתוכנן לפי תכנית ביוב אחת.
- 6.4 אשפה
- 6.4.1 הועדה המקומית תתנה היתר בניה, שימוש ופעילות, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות מניעת מטרדים סביבתיים ובהתאם להנחיות מח' התברואה ברשות המקומית.
- 6.4.2 לגבי אגירה וסילוק אשפה ממבני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, על תקנותיו.

- 6.5 מגבלות הבניה מרשתות השמל
- 6.5.1 הועד המקומית תתנה מתן בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- 6.5.2 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
- 6.5.3 אסור בניה מתחת קוי השמל (לפי עח/200) ועפ"י תקנות חברת החשמל:
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבניין.
- |  |                  |
|--|------------------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים                  | 3.0 מ'.          |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.0 מ'.          |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | 5.0 מ'.          |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)  | 20.0 מ' מציר הקו |
| בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)        | 35.0 מ' מציר הקו |
| מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת                 | 1.0 מ'           |
| מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד             | 3.0 מ'.          |
- ב. אין לבנות מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח גבוה ו - 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
- ג. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי השמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- 6.6 הוראות שימור לסילו
- 6.6.1 הוראות השימור לסילו יבטיחו כי לא תותר הריסת המבנה לשימור למעט הריסת חלקי מבנה אשר אינם מהווים חלק מהמבנה המקורי ויבטיחו את שלמות המבנה, החצר והצמחייה לשימור במהלך מימוש התכנית. הוראות התייעוד והשימור יהיו הנחיה מחייבת כחלק מהיתר הבניה למגרש.
- 6.6.2 א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תיק תיעודי ע"י בעל ניסיון מוכח בתחום השימור אשר יתייחס בין השאר לנושאים שלהלן :
- תיעוד היסטורי.
  - תיעוד צילומי.
  - תכניות האתר – מצב קיים.
  - תכניות – מצב מקורי.
  - טכנולוגיה.
  - מצב פיזי והערכה הנדסית.
  - המלצות להנחיות לשימור.
- ב. בהיתר הבניה תוטמענה הוראות שתכליתן תהיה להבטיח כי כל הפעולות שתבצענה במבנה לשימור, אם במעטפת החיצונית ואם בתוכו, יעשו כך שיעלו בקנה אחד עם מטרות השימור בהתאם למפורט בתיק התייעוד ובכללם : חומרי גמר, פרטי בנין, שינוי בחלוקה הפנימית, התקנת מערכת מיזוג אוויר, מערכות חשמל, ביוב, מים, צבעים וגוונים, החלפת או תיקון הגג, צמחיה ושלטי הסבר. בהיתר יקבעו פתרונות למערכות טכניות במבנה בדרך הנסדרת מהעין בתנאי שמטרות השימור לא תפגענה. בנוסף יקבעו דרכים ואמצעים לתחזוקת המבנה לשימור, בתקופה שלאחר שימורו. היתר הבניה יינתן לאחר התייעצות עם בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ג. השימושים המותרים במבנה לשימור יקבעו בהתאם ליעוד וייתאמו בזמן מתן מתן היתרי הבניה ובלבד שלא יפגעו המטרות לשימור ותחזוקת המבנה לאורך השנים.
- ד. יותרו שינויים פנימיים במבנה, במגמה לאפשר את תפקודו, בהתאם לשימוש ולהנחיות בתיק התייעוד ובאישור מהנדס הועדה ו/או הועדה המקומית ובתנאי שאין שינויים אלה פוגעים בחיצוניות הבניין.
- ה. לא יאושרו שינויים בהזית המבנה לשימור למעט שינויים מזעריים במטרה לאפשר את תפקודו ושימושו העתידי של הבניין ובתנאי שאין שימושים אלה פוגעים בייחודו. יותרו שהזורים של אלמנטים מתקופת הבניה המקורית.
- ו. כל פגיעה, הריסה, שריפה או כל פעולה אחרת שנעשתה אם בשוגג ואם לא בשוגג במבנים ובאלמנטים הללו בתחום המגרש תחייב לשהזור מלא עפ"י תיעוד מקצועי של הבניין ו/או חלקיו שנהרסו.

התימות :

אין לנו התנגדות עקרונית ל...  
 מהואמה עם רשויות התכנון...  
 התימות הנה לצדמי הכנסה...  
 הממוש הזכרים על-ידי...  
 כדי להגות כל זכיה...  
 אחר בשטח התכנית...  
 הסכם מהאים מגיע...  
 הבעה זכות בשטח...  
 יורה ועפ"י כל דין...  
 לזכויות הדין...  
 על התכנית בגין...  
 יחיות על זכותו...  
 על פני זכויות...  
 התכנית הנה...  
 התוא הקפה ל-30...  
 מתוודעת

**25-03-2010**

בעל הקרקע

היום

**כפר חיבת ציון**  
 (מיסודם של ציוני רוסיה)  
 אגודה חקלאית שיתופית בע"מ  
 ע.מ 557146784

המגיש

**כפר חיבת ציון**  
 (מיסודם של ציוני רוסיה)  
 אגודה חקלאית שיתופית בע"מ  
 ע.מ 557146784

ערן אדרימלים בע"מ  
 טשרניחובסקי 24 כפר-סבא  
 טל: 7422472, 09-7422450  
 24.3.10

המתכנן

להלן שמות החוכרים בקרקע לעניין האיחוד והחלוקה בתכנית :

גוש	מס' חלקה	מס' מגרש חדש	שם	ת.ו	חתימה
7924	35	1/35	נסקוב צבי ושרה יריה געלני	23938877	יריה געלני
7924	43	1/43	אריאב (מחברד אסחור) מלכר	9722141 5237834/4	אריאב
7924	55	1/55	קסון אהוד	9933490	קסון אהוד
7924	56	1/56	ראובן אספרון - קקל	253741046	ראובן אספרון
7924	60	1/60	שוורצמן יעל שוורצמן חנן	964954 964955	שוורצמן יעל
7924	61	1/61	לוחק פנינה	964967	לוחק פנינה
7924	76	1/76	אליאם יעקב אליאם סימונה	51317055 5538772	אליאם יעקב
7924	82 בחלק	א	אלבאים - קקל		אלבאים - קקל
7924	97	1/97	שעיה דן	9663477	שעיה דן
7924	112	1/113	קקל		קקל
7924	113	1/113	גשורי רענן גשורי רויטל	055515639 057163040	גשורי רענן
7924	117	1/117	גלבר מתיחיה גלבר שרה	9666392 3 964964 1	גלבר מתיחיה
8380	5	1/5	נפע נדית נפע עופר	56461543 58319591	נפע נדית
8380	10	1/10	מוניקטס גלעד אלכסנדר	34095158	מוניקטס גלעד אלכסנדר
8380	14	1/14	ליובושיק שמואל ליובושיק חמיצר נחמיה	7581705 50920289	ליובושיק שמואל
8380	17	1/17	פרנק יצחק פרנק לאורה	964992 264993	פרנק יצחק
8380	22	1/22	גשורי רענן - קקל		גשורי רענן - קקל
8380	24	1/24	לויז - קקל	07577687	לויז - קקל
8380	26	1/26	רף יאיר	9649625	רף יאיר
8381	1	1/1	לוחק פנינה	964967	לוחק פנינה
8381	2	1/2	פולק רחל	5085168	פולק רחל
8382	4	1/4	שחר אשורי שחר גלית	59228569 24059214	שחר אשורי
8382	13	1/13	גולן אשור גולן צביה	63174551 51320984	גולן אשור
8383	7	1/7	אלבאים יהודה אלבאים הדסה	965016 965005	אלבאים יהודה
8383	8	1/8	אנרא - קקל		אנרא - קקל
8383	9	1/9	אנרא - קקל		אנרא - קקל
8383	15	1/15	כימן ניר	25197120	כימן ניר
8383	29	1/29	מרים שיינפלד	22433510	מרים שיינפלד
8383	31	1/31	רף יאיר	9649625	רף יאיר
8379	16	1/16	ארוז רביב - קקל נב/ב 27	57906943 54450629	ארוז רביב - קקל