

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	משרד הפנים מחוז מרכז
2.06.2014	31.03.2014
נתקבל תיק מס'	נתקבל תיק מס'
<b>הוראות התוכנית</b>	
תוכנית מס' צש/5/21/18	

שם תוכנית: כפר יעבץ - תכנית הרחבה

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: לב השרון  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה מתוקף-1965 מס' תכנית - מחוז המרכז הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה	הפקדה
<p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך: 6.08.2014          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**תוכן העניינים**

4	<b>1 זיהוי וסיווג התכנית</b>	1
4	1.1 שם התכנית	
4	1.2 שטח התכנית	
4	1.3 מהדורות	
4	1.4 סיווג התכנית	
5	1.5 מקום התכנית	
6	1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות	
7	1.7 מסמכי התכנית	
8	1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	
9	1.9 הגדרות בתכנית	
10	<b>2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה</b>	2
10	2.1 מטרת התכנית	
10	2.2 עיקרי הוראות התכנית	
10	2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית	
11	<b>3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית</b>	3
11	<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>	4
11	4.1 מגורים	
12	4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
13	4.3 שטח ציבורי פתוח	
13	4.4 שביל	
14	4.5 דרך מוצעת	
14	4.6 דרך משולבת	
14	4.7 יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	
15	<b>5 טבלת זכויות והוראות בניה</b>	5
15	5.1 טבלת זכויות והוראות והבניה - מצב מוצע	
16	5.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (נספח שאינו חלק ממסמכי התכנית)	
18	<b>6 הוראות נוספות</b>	6
18	6.1 הוראות בניה ועיצוב אדריכלי למבנים חדשים	
18	6.2 הוראות פיתוח סביבתי	
19	6.3 הוראות פיתוח תשתית	
19	6.4 הוראות בנושא מים, מערכת ביוב וניקוז ומוביל המים הארצי	
20	6.5 הוראות בנושא חשמל	
21	6.6 הוראות בנושא דרכים וחניות	
21	6.7 הוראות בנושא איכות הסביבה	
21	6.8 הוראות בנושא עתיקות	
22	6.9 הוראות בנושא מתחם לשימור	
22	6.10 הוראות בנושא היטל השבחה	
23	6.11 הוראות בנושא הפקעות לצורכי ציבור	
23	6.12 הוראות בנושא סטיה ניכרת	
23	6.13 הוראות בנושא חלוקה ורישום	
23	6.14 הוראות בנושא פיקוד העורף	
23	6.15 הוראות בנושא כיבוי אש	
23	6.16 שמירה על עצים בוגרים	
24	6.17 תנאים למתן היתר בניה בהרחבת המושב (מתחם 2)	
25	6.18 תנאים למתן טופס 4 (אכלוס) בהרחבת המושב (מתחם 2)	
25	6.19 טיפול בחומרי מילוי וחפירה	
25	<b>7 ביצוע התכנית</b>	7
25	7.1 שלבי ביצוע	
25	7.2 מימוש התוכנית	
26	<b>8 חתימות</b>	8

**דברי הסבר לתוכנית**

כפר יעבץ הינו מושב עובדים הממוקם באזור השרון התיכון, בתחום המועצה האזורית לב השרון. מדרום לו מושב עזריאל ומרכז יעף, מצפון-מזרח העיר קלנסוואה, וממערב לו מושב פורת.

המושב נוסד באפריל 1932 כקבוץ. עם מלחמת השיחרור עזבו המתישבים הראשונים ובשנת 1951 המושב יושב בעולי תימן והוסב למושב דתי. הישוב מונה 517 נפש (לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון ל-31.12.07).

שטח המושב הינו כ- 2,325 דונם (לפי תכנית משמ/126) ובו 66 נחלות (חלקה א') ו-67 מגרשי מגורים.

המשבר הקשה בענף החקלאות הביא לנטישת אורח החיים החקלאי על ידי מרבית בעלי הנחלות, למצב תעסוקה קשה ולירידה ברמת ההכנסה הכללית של המושב (המוערכת בין העשירון השני והשלישי בלבד). המשבר הכלכלי והחברתי הביא להידלדלות אוכלוסייה, התפוררות מערכות התעסוקה, החינוך, ומצב פיזי ירוד של המושב (תשתיות וחזות).

תכנית זו נועדה לחזק ולהבריא את המושב ולתת מענה לצורכי מגורים של אוכלוסייה דתית לאומית בישוב כפרי-קהילתי במרכז הארץ. התכנית מציעה פיתרון של הרחבה של הישוב על מנת להשיג מטרות אלו.

התכנית מציעה שטח של כ-62 דונם להרחבת הישוב, הכולל תוספת של 99 יח"ד ומיצוי זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 35 (300 יח"ד למושב). הרחבה זו צפויה לסייע בחיזוק ושיקום המושב.

על פי הפרוגרמה לצרכי ציבור לישוב, אין צורך בתוספת שטחי ציבור בשכונת ההרחבה, בעיקר לאור העובדה שההרחבה נמצאת בצמידות דופן למרכז הישוב, בו קיימים היום מרבית שטחי ציבור המשרתים את הישוב.

יחד עם זאת, לאור המיקום הגיאוגרפי של ההרחבה המתוכננת, מציעה התכנית בשטח ההרחבה שצ"פ שכונתי (תא שטח 401), שטח פוטנציאלי לשני גני ילדים (תא שטח 301), וכן על גבול אזור המגורים ושטח האתר הארכיאולוגי כלודיאי - שטח פתוח ציבורי אשר ישמש כחיץ וכטיילת לתושבים (תא שטח 600).

כמו כן, מציעה התכנית שטח ציבורי פתוח (תא שטח 402) המהווה מתחם לשימור בתחום אתר ארכיאולוגי כלודיאי ובו מציעה התכנית לשמר גת עתיקה ומתקן שאיבה ולפתח את השטח (שביל, נטיעות, ושילוט) לטובת הציבור.

**שכונת ההרחבה תוכננה בהתאם לעקרונות הבאים:**

1. מיקום במרכז הישוב לשם אינטגרציה מירבית עם הקהילה הקיימת וחיזוקה.
2. מיקום בסמוך למוסדות הציבור של כלל הישוב המאפשר נגישות טובה לשירותים הציבוריים בישוב וניצול אופטימאלי שלהם.
3. בצמוד לכניסה העתידית של הישוב מכיוון מערב ("שער לישוב").
4. פיתוח צמוד דופן.
5. מחוץ לשטח ההכרזה של האתר הארכיאולוגי הסמוך.
6. מדרג חללים ו"קבוצות שייכות": הישוב, השכונה, המבנן ("הרחוב") והבית.
7. אפשרות נוחה לפיתוח בשלבים.
8. הפניה לאתר הארכיאולוגי ושביל היקפי.
9. התאמה לטופוגרפיה (ניקוז וביוב).
10. כפיפות לתמ"א 35 - 3 יח"ד לדונם (שטח ממוצע למגורים הינו כ- 330 מ"ר ליח"ד). סה"כ 99 יח"ד בשטח נטו של כ- 33 דונם.
11. מתוך 52 מגרשי המגורים, מרבית המגרשים הינם דו-משפחתיים (47 מגרשים בגודל מגרש של כ- 660 מ"ר), ורק 5 מגרשים הינם חד-משפחתיים (גודל מגרש כ- 430 מ"ר).

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

כפר יעבץ - תכנית הרחבה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
צש/5/21/18	מספר התוכנית	
1022.427 דונם (מתוכו 62.327 דונם להרחבת הישוב) מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.2 שטח התוכנית
1	מספר מהדורה בשלב	1.3 מהדורות
מרץ 2014	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א(א)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית (במתחם מס' 2 בלבד).	סוג איחוד וחלוקה	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לב השרון
		קואורדינטה X	686.850
		קואורדינטה Y	196.950

1.5.2 תיאור מקום מושב עובדים הממוקם מדרום-מערב לעיר קלנסוואה, מצפון למושב עזריאל ומרכז יעף, וממזרח למושב פורת.

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית לב השרון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר יעבץ
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8571	מוסדר	חלק מהגוש	2-24, 37, 38	-
8572	מוסדר	חלק מהגוש	11-57, 60-98	-
7822	מוסדר	חלק מהגוש	110,117,118,121	1, 7, 10, 11, 17, 63, 113, 114, 116, 123
7864	מוסדר	חלק מהגוש	45	43, 44, 53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
חלק מגוש 8572	7821
חלקי גושים 8572, 8571	7823
חלק מגוש 8572	7824
חלק מגוש 8571	7865

**1.5.7 מגרשים מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות (בתחום מתחם 1)**

מספר תוכנית	מספר מגרש
צש/במ/0-2/50	127-134, 94-107, 1-86
משמ/126 (צש)	87-126

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

--

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
צש/0-2/0 - תכנית מתאר מקומית לב השרון (שינוי לתכנית המתאר (15-SR	שינוי, כפיפות ופירוט	תכנית זו משנה את יעודי הקרקע והוראות תכנית צש/0-2/0 בשטח המסומן כמתחם 2 בתכנית זו (שטח הרחבת הישוב), וכפופה להוראות והגבלות תכנית צש/0-2/0 לשאר שטח הישוב, באם לא שונו בתכנית צש/במ/0-2/50.	3769	תשמ"ז 1987
משמ/126 (צש) - תכנית מפורטת לצרכי רישום והסדר (שינוי לתכניות מפורטות צש/17)	שינוי ופירוט	תכנית זו משנה יעודי קרקע המופיעים במשמ/126 (צש) ומפרטת זכויות והוראות בניה (מקרקע חקלאית למגורים ויעודים נלווים).	3828	תשמ"ט 1989
צש/17/3 - קביעת תנאים לבניית חממות	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית, הגבלות ותנאים לבניית חממות.	1973	תשל"ג 1973
צש/במ/0-2/50 - תכנית מתאר מקומית חלקית, המהווה שינוי לתכנית צש/0-2/0 להרחבה ותוספת של 67 יחיד חדשות	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות וזכויות הבניה המפורטות בתכנית צש/במ/0-2/50 ונספחיה (צש/5-21/8 - נספח כפר יעבץ) בנוגע למגרשים בתכנית צש/במ/0-2/50 המצויים בתחום מתחם 1.	0	תשנ"ב 1992

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2014	-	26	-	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2014	1	-	1:2500 1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	הועדה המחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2014	1	-	1:2500	מנחה	נספח קומפילציה
	הועדה המחוזית	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2014	1	-	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים
	הועדה המחוזית	דוד גת אדריכל נוף, ועמוס ברנדייס אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	מרץ 2014	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי ונוף
	הועדה המחוזית	צפריר ווינשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	מרץ 2014	1	-	1:2500	מנחה	נספח ביוב- תשריט
מרץ 2014			-	5	-	מנחה	נספח ביוב - פרשה טכנית	
	הועדה המחוזית	ג. רוזן הנדסה בע"מ	מרץ 2014	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה
	הועדה המחוזית	ירון גלר הנדסה וניהול משאבי מים בע"מ	מרץ 2014	2	25	1:1250 1:2000	מנחה	נספח ניקוז - ניהול ושימור נגר על קרקעי
	הועדה המחוזית	כהן לוריא שמאות מקרקעין והנדסה	מרץ 2014	-	10	-	מחייב	טבלת הקצאה ואיזון

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
-	-	-	-	כפר יעבץ - אגודה שיתופית בע"מ	ח.פ. 557147105	ת.ד. 90 ד.נ. לב השרון, 45830	09-7964687	-	09-7964686	KYABEZ@SMILE.NET.IL	-

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	-	-	-	כפר יעבץ - אגודה שיתופית בע"מ	ח.פ. 557147105	ת.ד. 90 ד.נ. לב השרון, 45830	09-7964687	-	09-7964686	KYABEZ@SMILE.NET.IL

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	-	-	מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל, מחוז מרכז מדינת ישראל - קק"ל	-	דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה, ת.ד. 7246, ת"א 67012	03-7632222	-	03-7632132	-
בעלים	-	-	מדינת ישראל - רשות הפיתוח בריטיש אנד קולוניאל עסטיטס בע"מ	-					

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מתכנן	אדריכל ומתכנן ערים	022076236	00084955	עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ	ח.פ. 51274156	אשכול 36, חוד השרון, 45343	09-7446015	054-4648956	09-7446017	amos-br@inter.net.il
אדריכל נוף	אדריכל גנים ונוף	51063170	36501	דוד גת אדריכל נוף	-	שדי ויצמן 6, רמת השרון 47211	03-5494510	-	03-5496768	gatd10@gmail.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	1291509	2249	צפריר וינשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	ח.פ. 511522922	ת"ד 14195 ת"א 61141	03-6241215	-	03-6241216	zw@zwww.com
מהנדסת תנועה וניקוו	מהנדסת גבי רוזן	13078647	00027532	ג. רוזן הנדסה בע"מ	ח.פ. 512884271	רח' העצמאות 16, יהוד	03-6322578	050-217850	03-6322579	gabyrose@netvision.net.il
מהנדס ניקוו וניהול משאבי מים	מהנדס ניהול משאבי מים	059262816	0076815	ירון גלר הנדסה ושימור משאבי מים בע"מ	059262816	רח' פרלוק 12 ת"א	03-7414873	052-4872000	03-7414906	gellerm@netvision.net.il
מועד	מועד מוסמך	51503852	596	זייד אורניב - הנדסה ומדידות בע"מ	ח.פ. 511818569	בית עוז, רחוב אבא הלל סילבר 14, רמת גן	03-7511818	-	03-7511551	zaidh@zaidorniv.co.il
שמאי	שמאי מקרקעין	074471269	210	כהן לוריא שמאות מקרקעין והנדסה	-	רח' חנבל 11 קדימה	077-5312345 09-8992345	050-9989393	1537753123 46	jacob@appraise.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
נחלה	יחידת קרקע במושב עובדים בין רצופה ובין שאינה רצופה המשמשת לעיבוד חקלאי, למבנים חקלאיים ולמגרשי בעלי המשק. נחלה הרשומה כחלקה א' מחולקת לשני אזורי משנה: באזור האחד שטח למגורים, ובאזור השני אזור חקלאי.
מגרש	כהגדרתו בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה: "יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד, או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו".
יחידת דיור	מערכת חדרים על חדרי השירות שלה. בעלת כניסה נפרדת המתאימה לדעת הועדה המקומית - למגורי משפחה או למגורי יחיד.
תא שטח	מגרש או פוליגון שלא עבר חלוקה (פרצלציה). תא שטח הוא יחידת הקרקע הקטנה ביותר בתכנית אליה ניתן לשייך הוראות מהוראות התכנית.
מושב עובדים	כמשמעותו בתקנות האגודות השיתופיות (חברות) תשל"ג - 1973, וכמשמעותו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.
תכנית בינוי	תשריט המתאר את הפרטים הבאים: מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה, כולל פרטים בדבר עיצוב החזיתות, על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון ייעודו של כל מבנה ומספר הקומות המרבי המותר. דרכי גישה לרבות שבילים, מדרכות, כבישים, חניה ומידותיהם וצורת ניצולם של שטחים פנויים. גבולות התכנית והאזור המופיעים בה, יהיו בהתאם לתכנית מאושרת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 99 יח"ד במושב, הכוללת מגרשי מגורים (דו וחד- משפחתיים), שטח למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים ודרכים, כולל ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 חלוקת שטח הישוב לשני מתחמי תכנון:
- מתחם 1 - הישוב הקיים - בו התכנית אינה מהווה שינוי ליעודי הקרקע ובהתאם להוראות ולזכויות הבניה של התכניות התקפות במתחם זה.
  - מתחם 2 - שטח הרחבת הישוב - 52 מגרשי מגורים חדשים: 47 דו משפחתיים ו- 5 חד משפחתיים.
- 2.2.2 קביעת הוראות למתחם 2 - הרחבת הישוב:
- א. שינוי יעודי קרקע (מקרקע חקלאית למגורים, לדרכים, לשצ"פ, ועוד).
  - ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח:
    - 1. קביעת צפיפות, בהתאם להוראות תמ"א 35: 3 יח"ד לדונם נטו.
    - 2. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ביחס להכנת תכנית לעיצוב אדריכלי, גדרות, גנות, פתחי חלונות, מרתף, הצנעת התקנות על גבי המבנים, גומחות לתשתיות (פילרים), מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר וצמחיה.
    - ג. התוויית דרכים.
    - ד. קביעת הוראות לפיתוח השטח להרחבת הישוב (כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).
    - ה. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית (במתחם 2 בלבד) לפי פרק ג', סימן ז.
    - ו. קביעת הוראות לשימור מתחם בתחום אתר ארכיאולוגי כלודיאי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

1022.427	סה"כ שטח התוכנית – דונם
----------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי										
	מתארי	מפורט														
מאושר: 132 יח"ד (66 נחלות x 2 יח"ד) ועוד 67 מגרשים		298	+99	199	יח"ד	מגורים (מגורים א', מגורים בנחלה ומגורים)										
<table border="1" style="font-size: small; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">מוצע:</td> <td style="text-align: center;">מאושר:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">305*4</td> <td style="text-align: center;">200*67</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+320</td> <td style="text-align: center;">+450*66</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">+305*94</td> <td style="text-align: center;">=43,100</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">=30,210</td> <td></td> </tr> </table>	מוצע:	מאושר:	305*4	200*67	+320	+450*66	+305*94	=43,100	=30,210			73,310	+30,210	43,100	מ"ר	
מוצע:	מאושר:															
305*4	200*67															
+320	+450*66															
+305*94	=43,100															
=30,210																
-		24,145	+600	23,545	מ"ר בקירוב	מבנים ומוסדות ציבור										

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
עצים לשימור	שטח עתיקות + מתחם לשימור	מגבלת בניה - רצועת מגן של המוביל <sup>2</sup> הארצי <sup>1</sup>	תחום השפעה - רדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתיה <sup>1</sup>		
		-	1-34, 36-39, 40-52	1-52	מגורים (דו-משפחתי וחד משפחתי)
		-	301	301	מבנים ומוסדות ציבור
	402	-	401-402	401-402	שטח ציבורי פתוח
600		-	600	600	שביל
		-	500	500	דרך מוצעת
		-	203-207	203-207	דרך משולבת
		700	700	700	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים	
4.1.1	שימושים	
א.	מבנה או מבנים למגורים חד או דו - משפחתיים.	
ב.	שטחי בניה למטרות שירות: מחסן, סככת חניה.	
4.1.2	הוראות	
א.	סימון בתשריט	כתום
ב.	הוראות כלליות	בשטחים הכלולים בתחום תכניות תקפות (מתחם 1 המסומן כיייעוד קרקע על פי תכנית מאושרת אחרת <sup>1</sup> ) יחולו הוראותיהן עד למועד אישורה של תכנית מפורטת אחרת. ההוראות המפורטות להלן יחולו רק על מתחם 2 (אזור ההרחבה).
ג.	הוראות בינוי (יחולו רק על מתחם 2)	<p>מרתף - תותר קומת מרתף אחת. שטח המרתף והיקפו לא יעלה על שטח והיקף הקומה שמעליו. לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע הסובבים את המבנה בכל נקודה ונקודה. השימושים המותרים במרתף יהיו לצרכיים האישיים של המשפחה. לא תותר התקנת מטבח במרתף. בנוסף, במרתף יובטחו פיתרונות ניקוז ואיורור.</p> <p>עליית גג - תותר במסגרת שטחי הבניה המותרים והגובה המותר.</p> <p>מחסן - צמוד למבנה המגורים או משולב בו.</p> <p>חניה - תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. שטח מותר לסככת חניה - עד 15 מ"ר כחלק משטחי השירות המותרים במגרש. הכניסות לרכב פרטי יוצמדו לכל שני מגרשים.</p>

<sup>1</sup> תחום השפעה - רדיוס מגן של קידוחי מי שתיה - מסומן בתשריט כקו אפור מרוסק.  
<sup>2</sup> תחום מגבלת בניה - רצועת מגן של המוביל הארצי - מסומן בתשריט כקו אדום מרוסק.

		גובה מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע.
		תותר בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'.
		קו בניין צידי 0 מ' יותר גם במגרשים החד-משפחתיים בכפוף להסכמת השכן, הקמת קיר אטום והסדרת הניקוז בתחום המגרש המבקש.
ג.	עיצוב אדריכלי	קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ד.	הוראות פיתוח	גדרות - הקמת גדרות תותר רק בגבולות החלקות. גובה הגדר במגרש מגורים לא יעלה על 1.80 מ'. גובהם של גדרות בנויות על יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע בכל נקודה והנקודה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.50 מ'. למעלה מזה (עד 1.80 מ') - בהסכמת השכן הגובל. העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר של הגדרות בחזית יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

4.2	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
א.	מבנים לצרכי ציבור - מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסנים ציבוריים, דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שטחי חניה.	
ב.	מתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור ובכללם מתקני תשתית חשמל, מים, טלפון וכדומה.	
ג.	גן ציבורי, פיתוח סביבתי הכולל: שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.	
ד.	מערכות תשתית תת - קרקעיות.	
ה.	מבנה לתחנת טרנספורמציה או למטרת תשתיות אחרות.	
ו.	מחסן גינון.	
ז.	מקלט ציבורי.	
4.2.2	<b>הוראות</b>	
א.	סימון בתשריט	חוס
ב.	הוראות בינוי	מרתף - תותר קומת מרתף אחת. שטח המרתף והיקפו לא יעלה על שטח והיקף הקומה שמעליו. לא תורשה חריגה או בליטות כלשהן. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע הסובבים את המבנה בכל נקודה ונקודה. השימושים המותרים במרתף יהיו לצרכי המבנה/המוסד הציבורי בלבד. בנוסף, במרתף יובטחו פיתרונות ניקוז ואיוורור.
		שטחים למטרות שירות - השטחים למטרות שירות מעל הקרקע יכללו: אחסון, מתקנים טכניים ומרחב מוגן אשר יבנו כחלק מהמבנה העיקרי ובתחום קוי הבניין. יותר מקלט תת-קרקעי.
		עליית גג - תותר במסגרת שטחי הבניה המותרים והגובה המותר.
ג.	עיצוב אדריכלי	קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ד.	הוראות פיתוח	מתקני משחק וספורט - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות ולילדים. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
		צמחייה - יש לטעת עצים רבים, מתוך מטרה ליצור הצללה מירבית לטובת המשתמשים בשטחים אלו. יעשה שימוש ככל הניתן בצמחייה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המקומי. כמות העצים העונה על הדרישה תקבע בשלב הוצאת היתר הבניה בידי מהנדס הועדה המקומית.
		חומרי גמר - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
		התאמה לבעלי מוגבלויות - התכנון כולו יותאם לכלל האוכלוסיה, כולל אנשים בעלי מוגבלויות פיזיות. קבלת היתר בניה למבני ציבור ינתן לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.
ה.		החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה. כל החניות יהיו בתחום המגרש.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	גן ציבורי, פיתוח סביבתי הכולל: גינון ונטיעות, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק בידור ונופש, מתקני ומגרשי ספורט ונופש וכדומה.	
<b>ב.</b>	מקלט ציבורי.	
<b>ג.</b>	מחסן גינון.	
<b>ד.</b>	מערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון: חדרי טרנספורמציה.	
<b>ה.</b>	מערכות תשתית תת - קרקעיות.	
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	סימון בתשריט	<b>ירוק בהיר</b>
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח לשצ"פ 401	<u>מתקני משחק וספורט</u> - בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו מתקני משחק לפעוטות ולילדים. הצורך בהקמת גידור, מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. <u>צמחייה</u> - יש לטעת עצים רבים, מתוך מטרה ליצור הצללה מירבית לטובת המשתמשים בשטחים אלו. יעשה שימוש ככל הניתן בצמחייה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המקומי. כמות העצים העונה על הדרישה תקבע בשלב הוצאת היתר הבניה בידי מהנדס הועדה המקומית. <u>התאמה לבעלי מוגבלויות</u> - התכנון כולו יותאם לכלל האוכלוסיה, כולל אנשים בעלי מוגבלויות פיזיות. <u>חומרי גמר</u> - יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר בניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
<b>ג.</b>	הוראות פיתוח לשצ"פ 402	מתחם לשימור - הנחיות ל"מתחם לשימור" לפי הנחיות סעיף 6.9 "הוראות בנושא מתחם לשימור" בהוראות התכנית.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<b>שבילים.</b>	
<b>ב.</b>	<b>מסלולים לאופניים.</b>	
<b>ג.</b>	גינון.	
<b>ד.</b>	מערכות תשתית תת - קרקעיות.	
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	סימון בתשריט	<b>ירוק כהה</b>
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח	<u>התאמה לבעלי מוגבלויות</u> - התכנון כולו יותאם לכלל האוכלוסיה, כולל אנשים בעלי מוגבלויות פיזיות. <u>ניקוז</u> - נגר עילי מהשבילים יופנה להשקיית הצמחייה. <u>צמחייה</u> - יש לנטוע עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. יעשה שימוש ככל הניתן בצמחייה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המקומי. כמות העצים העונה על הדרישה תקבע בשלב הוצאת היתר הבניה בידי מהנדס הועדה המקומית. <u>חומרי גמר</u> - חומרים יהיו עמידים. ריצוף משטחי השבילים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק.

<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>		<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.5.1</b>
דרך ציבורית כהגדרתה בחוק.		<b>א.</b>
תשתיות ומתקני דרך.		<b>ב.</b>
גינון.		<b>ג.</b>
חניה ציבורית.		<b>ד.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.5.2</b>
<b>א.</b>	סימון בתשריט	<b>אדום</b>
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח	תנאי הדרך ורוחבן - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות בתשריט.
		מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו, או לפי קביעת מהנדס הועדה.
איפיון מדרכות - יש לנטוע עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. לפחות עץ אחד לכל 4 מקומות חניה לאורך הכביש. נגר עילי מהמדרכות יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף משטחי המדרכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. כמות העצים העונה על הדרישה תקבע בשלב הוצאת היתר הבניה בידי מהנדס הועדה המקומית.		

<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>		<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.6.1</b>
דרך ציבורית מרוצפת כהגדרתה בחוק.		<b>א.</b>
תשתיות.		<b>ב.</b>
גינון.		<b>ג.</b>
חניה ציבורית.		<b>ד.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.6.2</b>
<b>א.</b>	סימון בתשריט	<b>פסים אלכסוניים ירוק ואדום לחילופין</b>
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח	תנאי הדרך ורוחבן - כמסומן בתשריט וכרשום ברוזטות בתשריט.
		אלמנטי פיתוח - כניסה לדרך המשולבת באמצעות אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פיתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב.
		מאפייני הכבישים וחתכי הרחובות - כמופיע בנספח התנועה המנחה של תכנית זו, או לפי הנחיות מהנדס הועדה.
איפיון צמחיה - יש לנטוע עצי רחוב רבים נותני צל ככל האפשר. נגר עילי יופנה להשקיית צמחיית הרחוב. ריצוף המשטחים יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר ככל האפשר, אך לא בוהק. כמות העצים העונה על הדרישה תקבע בשלב הוצאת היתר הבניה בידי מהנדס הועדה המקומית.		

<b>שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת</b>		<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.7.1</b>
על פי השימושים בתכניות המאושרות.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.7.2</b>
<b>א.</b>	סימון בתשריט	<b>פסים אלכסוניים בצבע כחול</b>
<b>ב.</b>	הוראות כלליות	בשטח זה (מתחם 1), הכלול בתחום תכניות תקפות, יחולו הוראותיהן עד למועד אישורה של תכנית מפורטת אחרת.

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	מס' מגרש/ תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר) <sup>1,2</sup>				מספר יח"ד <sup>1</sup>	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	תכנית (% מתא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) <sup>8</sup>		
			מגדל מזערי (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שירות <sup>5</sup>										עיקרי <sup>4</sup>
מגורים	חד-משפחתי: 44, 34, 20, 14	350 (מזערי)	225	60	80	-	365	60	2-3	1	1	5	3 או 7 0 או 3 בהסכמת שכ"6		
	חד משפחתי: 52	350 (מזערי)	240	60	80	-	380	60	2-3	1	1	5			
	דו-משפחתי: 1-13, 15-19, 21-33, 35-43, 45-51	600 (מזערי)	450 (225 לכל יח"ד)	120 (60 לכל יח"ד)	160 (80 לכל יח"ד)	-	730	60	3-4	2	1	5			
מבנים ומוסדות ציבור	301	1826	500	100	100	-	700	45	-	-	1	5	3		
שטח ציבורי פתוח	401	550 (מזערי)	50 (ראו הערה <sup>9</sup> )				-	-	-	-	-	-	5	3 או 0	
	402	550 (מזערי)	-				-	-	-	-	-	-	-	-	

הערה:

טבלה 5.1 לעיל, מתייחסת רק למתחם 2 [בהתאמה, הזכויות והוראות הבניה ביעוד 'מגורים' מתייחסות רק לתוספת 99 יח"ד במתחם זה] ולא לכל שטח המושב.

<sup>1</sup> מספר יח"ד: במגרש מגורים חד-משפחתי - תותר יח"ד אחת. בשאר מגרשי המגורים (מגרשים דו-משפחתיים) תותר הקמת 2 יח"ד, אחת לכל משפחה.  
<sup>2</sup> הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרו.  
<sup>3</sup> שטח עליית הגג ייחשב כשטח עיקרי או שירות (בהתאם להגדרתו בחוק). שטחו יכלול בסה"כ שטחי הבניה המותרים.  
<sup>4</sup> הגדרת השטח מתחת לכניסה הקובעת כשטח עיקרי או שירות תהיה בהתאם להגדרת החוק, לגבי השימוש שיתקיים בו. אין לחרוג מקוי מתאר המבנה.  
<sup>5</sup> שטח שירות מעל לכניסה הקובעת כולל ממ"ד, מחסן, סככת חניה ושטחי שירות נוספים כהגדרתם בחוק.  
<sup>6</sup> קו בניין אחורי 0 מ' למגרש מגורים יותר בכפוף להסכמת שכ"ן, הקמת קיר אטום והסדרת הניקוז בתחום המגרש המבקש.  
<sup>7</sup> קו בניין צידי 0 מ' בין 2 מבני מגורים במגרש דו-משפחתי בכפוף להקמת קיר אטום והסדרת הניקוז בתחום המגרש המבקש. קו בניין צידי 0 מ' בין מגרש חד-משפחתי ודו-משפחתי יותר בכפוף להסכמת השכ"ן, להקמת קיר אטום ולהסדרת הניקוז בתחום המגרש המבקש. בתאי שטח מס': 7a, 7b, 14, 20, 24b, 28b, 34, 39b, 44, 49b, 52 - יותר קו בניין צידי 2 מ' לכיוון השביל. לאורך כביש מס' 500 קו בניין 3 מ'.  
<sup>8</sup> סככות חניה יותרו בקו בניין קדמי וצידי 0 מ'.  
<sup>9</sup> בשטח ציבורי פתוח אסורה בניה למעט פיתוח שטח ואפשרות למערכות ומתקני תשתית נקודתיים כגון מבנה טרנספורמציה, ובנית מקלט ציבורי בלבד בשטח בניה מירכי שלא יעלה על 50 מ"ר.

**5.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (נספח אשר אינו חלק ממסמכי התכנית)**

יעד	מס' תא שטח / מגרש	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית (% מתא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחוזי בניה כוללים (%)
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א' 3	תא שטח 700 (מגרשים מס': 49-36, 34, 8-14, 58-59, 53-55, 50, 94-96, 81-86, 60-74, 103-107, 98-101, 127-133)	500 או כמסומן בתשריט	שטח בניה מקסימאלי לקומה - 100 מ"ר והכל עפ"י נספחי הבינוי של תכנית צש/במ/0-2/50.				1 ולפי נספח הבינוי לתכנית צש/במ/0-2/50	-	-	8.5 מ'	-	-	200	
אזור מגורים (נחלות) 4	תא שטח 700 (מגרשים מס': 1-7, 51-52, 48, 15-33, 87-93, 75-80, 56-57, 1134, 108-126, 102, 97)	2,000	שטח ברוטו מותר עד 450 מ"ר בשתי הקומות יחד, ובכל יחיד. לא יותר מ-250 מ"ר ביחידת אחת. שטח מותר למבני עזר ביתיים - עד 65 מ"ר				2 יחיד (+ יחיד נוספת לדור שלישי)	-	-	8.5	-	-	450	
מבני ציבור 5	תא שטח 700 (מגרשים 80-83)	-	עד 25% מכלל השטח בכל קומה s				-	-	-	-	-	-	-	
שטח ציבורי	תא שטח 700	-					-	-	-	-	-	-	-	

1 גובה מבנה - 8.5 מ' משיא נג משופע ועד מפלס קרקע טבעית או סופית עפ"י הנמוך מביניהם.

2 מרתפים במגורים א' (לפי תכנית צש/במ/0-2/50) - שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה מעליו. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חרשים שבינו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי בשטח 15 מ' כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה עולה על הנ"ל יכלל השטח במניין אחוזי הבניה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג') לא יעלה על 8.5 מ' משיא דגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.

3 מגורים א' (לפי תכנית צש/במ/0-2/50) - מגרשים דו-משפחתיים: במגרשים בהם מסומן בינוי של שני בתים בנספחי הבינוי של תכנית צש/במ/0-2/50 יהיו מגרשים לבתי מגורים דו-משפחתיים - בנספח מס' 12 מגרשים 16-17, 18-19, 69-70, בנספח 5 חלקה 67 (מגרש 11 בחלקה 24 בגוש 8571 לפי תשריט מצב מאושר), בנספח 6 חלקה 71 (מגרש מס' 47 בחלקה 70 גוש 8572 לפי תשריט מצב מאושר).

אך ורק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות והומרי בניה - לפי הוראות הועדה המקומית. מקסימום גובה לגדרות בנויות בחזית המגרשים - 1.2 מ' או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור - 1.8 מ'. למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמחים לאורך של 30 מ' בצידי הכבישים - 0.6 מ'. גובה מעקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף. מינימום 1 מ'.

4 אזור מגורים (נחלות) - לפי תכנית מש"מ/126 (צש) מותרת בניית מבנים למגורים ומבני משק. כל פיתוח ובינוי יאושרו עפ"י תכנית מפורטת אחרת הקובעת הוראות בעניינים אלה.

לפי תכנית מתאר מקומית צש/0-2/0 - בנייה למגורים ב-2 מבנים בלבד שישמשו למגורי שלשה דורות בנחלה (3 יח"ד). מותרת בניה על עמודים אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'. מבנה עזר - מבנה ליד הבנין העיקרי או חלק ממנו ונועד לשמש אחד מאלו: מקלט, סככה לרכב פרטי, מחסן לכלי בית, חדר כביסה ביתי וכדומה (בבנין עזר יוקצה גם תא או ביתן לאצירת אשפה, מיכלי גז ומתקן חימום למגורים וכדומה). מרווחים בין מבני משק למבני מגורים לפי טבלה בסעיף 3.05 בתכנית. מרווח מינימאלי בין בתי מגורים - 5 מ' או 0 בתנאי קיר משותף אטום, גג משותף, ועיצוב וגמר אחיד. מרווח מינימאלי ממבני עזר - 3 מ', מרווח מינימאלי ממבנה עזר הקלאי מפורט בסעיף 3.05 בתכנית המתאר. מרווח בין מבני עזר שונים - 3 מ'. קו בנין קדמי למבני עזר ביתיים: לחניה - 15 מ', פרט לסככת תניה בה מותר 2 מ' וקווים צידיים ואחוריים - 3 או 0 מ' בהסכמת השכן.

5 שטח למבני ציבור - לפי תכנית צש/במ/0-2/50 מותרת הקמת מבנים לצרכים קהילתיים כגון: מרפאה, מועדון, מוזיקרות, קולנוע, גן ילדים, בית כנסת וכדומה ע"פ תכנית בינוי ופיתוח כאישור הועדה המקומית. לפי תכנית מתאר מקומית צש/0-2/0 - באזור למבני ציבור בתכניות מפורטות מותרים מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, מינהל, ספורט, מוסדות קהילתיים - כולל שירותי רווחה, בתי אבות, מרפאות, מתקנים הנדסיים, מקלטים, גדרות, דרכים, שבילים ומגרשי חניה.

																(מגרשים 84-86)	פתוח 6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תא שטח 700	שטח פרטי פתוח 7
0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	0 או 3 בהסכמת השכן	כמסומן בתכנית המתאר או מפורטת פרט לחממה/ מנהרה- 5 מ' לדרכים מקומיות	-	-	60 או על פי תכנית בינוי מאושרת עי הועדה המקומית	-	-	-	65	65 מ"ר למבני עזר לשימושים חקלאיים במגרש	10 דונם או כמסומן בתכנית מפורטת מאושרת	תא שטח 700	אוור חקלאי			

- 6 שטח ציבורי פתוח - לפי תכנית צש/במ/0-2/50 - תותר בניית מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מתקני משחקים, בידור ונופש, גינון ונטיעות. לפי תכנית מתאר מקומית צש/0-2/0 - בשטחים פתוחים בתכניות מפורטות מותרים השימושים: מתקני ספורט ונופש, בריכות שחיה ומלתחות, מגרשי ספורט ומשחק, סככות צל, גנים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מקלטים, דרכים, שבילים ומשטחי חניה.
- 7 שטח פרטי פתוח - לפי תכנית מתאר מקומית צש/0-2/0 - בשטחים פרטים פתוחים בתכניות מפורטות מותרים השימושים: עיבוד חקלאי וגינות נוי, מתקנים הנדסיים, מקלטים תת-קרקעיים, שבילים וחניה פרטית. בשטח פרטי פתוח הנמצא בבעלות או בחכירת ועד מושב- מותר יהיה להקים מתקני ספורט ונופש, בריכות שחיה ומלתחות, מגרשי ספורט ומשחק, סככות צל, הכל על פי תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופיתוח.
- 8 אוור חקלאי - גודל מגרש מינימאלי ושטחי בניה לפי תכנית מתאר למועצת לב השרון מס' צש/0-2/0.

**6. הוראות נוספות****6.1 הוראות בניה ועיצוב אדריכלי למבנים חדשים**

- 6.1.1 **תכנית לעיצוב אדריכלי** - במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים לבניית המבנים.
- 6.1.2 **גדרות** - עיצוב הגדרות החזיתות הפונות לדרך או לשטח ציבורי יהיה אחיד לכל אורכו, בחיפוי אבן טבעית או מתועשת בגדלים שווים ובצבע בהיר וזהה לכל החזיתות. הכל באישור מהנדס הועדה. גמר קיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח). קירות תמך- גובה מירבי 2 מ'. קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות. בשטח ציבורי יותר שימוש במסלעות.
- 6.1.3 **גנות** - יותרו גנות שטוחים או גנות רעפים. תינתן עדיפות לגנות שטוחים עם בידוד עליון חימום (להקטנת השפעה של שינוי טמ"פ), עם פני משטח עליון אטום ובהיר (להקטנת בליעת הקרינה).
- 6.1.4 **פתחי חלונות** - מומלץ שיתוכננו כך שיאפשרו ניצול מירבי של תאורת יום טבעית בתוך הבניינים (הפניה לכיוון דרום לקבלת הצללה בקיץ וחימום בחורף או זיגוג כפול לחלונות בכיוונים שאינם דרום, הבעייתיים מבחינת רוחות), וכן יאפשרו איורור מפולש ככל הניתן. לא יאושרו תריסים או חלונות עם גרירה חיצונית על קירות החזית.
- 6.1.5 **מרתף** - מותרת בניית קומת מרתף אחת. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע. גובה מירבי של המרתף והשימושים המותרים בו מצויינים בטבלת זכויות הבניה ובהערות שמתחתיה.
- 6.1.6 **הצנעת התקנות על גבי המבנים** - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים הפונים לחזית הרחוב. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזית הרחוב. התקנת אנטנות, צלחות לוויין דודי שמש וקולטי שמש (אם ידרשו), מתקנים למיזוג או מערכות טכניות אחרות על גגות הבניינים, תהיה באופן שישתלבו ויוסותרו בתכנון הכולל של המבנה.
- 6.1.7 **גומחות לתשתיות (פילרים)** - יהיה בעיצוב דומה בכל רחוב.
- 6.1.8 **מתקני איסוף אשפה** - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן ניסתר.
- 6.1.9 **חומרי גמר** - יהיו עמידים. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרים אלו לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית או מי שיוסמך לכך על ידו.
- 6.1.10 **צמחיה** - באחריות יזם התכנית לנטוע עצים לאורך הרחובות בשכונה, לרבות הדרכים המשולבות. כמו כן מומלץ לטעת עצים בחזית כל מגרש. מומלץ להשתמש בצמחיה חסכונית במים המותאמת לאקלים המקומי. ככל הניתן יעשה שימוש במיני צמחיה אופייניים לאזור כגון עצי שיזף מצוי ואלון תבור, ושיח לוטם (שעיר ומרווני).

**6.2 הוראות פיתוח סביבתי**

- 6.2.1 **תנאי להיתר בניה** - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.2.2 **התכנון המפורט**, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.2.3 נגר עילי - תובטח תכסית פנויה של 20% בכל מגרש, לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. לחילופין יאגרו וישמשו להשקיית הגינות. תותר הטמנת מיכלים תת-קרקעיים לצורך כך.

בתחום מגרשי מוסדות ציבור - ככל הניתן יותקן מיכל לויסות זרימת מי נגר הגגות, שיאפשר השהיית המים עד שחרורם למורד. זאת בהתאם להנחיות נספח ניהול ושימור נגר על קרקעי.

בשטח ההרחבה, ובדרכי השירות בפרט - ככל הניתן יעשה שימוש בחומרים נקבוביים (פורוזיים), ברצועות מדושאות, בתאי קליטה למי גשם עם שיכוך והשהייה, והפניית מי נגר לשטחי גינון מקומיים בשוליי החניות אשר יתוכננו לספיגת מים.

בשצ"פים ישולבו אלמנטים קולטי מים ככל הניתן.

תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפיתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970.

6.2.4 תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהיה הגשת תכנון נופי מפורט לפיתוח שצ"פ 402 (מתחם לשימור), בו יקבעו שלבי הביצוע.

6.2.5 תנאי לטופס 4 (אכלוס) ראשון למגורים בשכונה יהיה פיתוח ראשוני (שלב א') של שצ"פ 402 (מתחם לשימור), כפי שיקבע בתכנון הנופי המפורט.

6.2.6 תנאי לאכלוס שליש ממספר יח"ד בשכונת ההרחבה יהיה השלמת ביצוע הפיתוח הנופי של שצ"פ 402 (מתחם לשימור), כפי שיקבע בתכנון הנופי המפורט.

6.2.7 תנאי לאכלוס יהיה הסדרת שלושת הצמתים המסומנים בנספח התנועה במספרים 1-3, על פי תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה.

### 6.3 הוראות פיתוח תשתית

6.3.1 ביצוע התכנית יבוצע במקביל לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור, והשטחים הפתוחים הנדרשים (על פי תמ"א 35 סעיף 12.1.2).

6.3.2 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.3.3 קוי החשמל בתחום מתחם מסי 2 יהיו תת-קרקעיים.

6.3.4 מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.3.5 טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

### 6.4 הוראות בנושא מים, מערכת ביוב וניקוז ומוביל המים הארצי

6.4.1 ביוב  
מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית ובהתבסס על נספח הביוב המנחה של תכנית זו.

- 6.4.2 מערכת הביוב בתוך רדיוסי המגן של קידוחי מי השתייה (מסומנים בתשריט כקו אפור מרוסק) תבוצע בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות ובהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית.
- 6.4.3 תנאי להיתר בניה לבנייני המגורים ביצוע בפועל של פיתרון ביוב לכל המושב, באישור משרד הבריאות.
- 6.4.4 חיבור מים - על פי הוראות הרשויות המוסמכות.
- 6.4.5 תחום מגבלת בניה - רצועת מגן של המוביל הארצי (מסומן בתשריט כקו אדום מרוסק)- בשטח המוכרז למעבר מוביל מערכת המים הארצית על מתקניה, כולל דרך שירות לאורך המוביל, כמסומן בתשריט, אסורה כל בניה, נטיעת עצים, או חצייה (בכביש או מערכת צינורות וכו') ללא קבלת אישור מהרשות הממשלתית למים וביוב.

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

- 6.5.1 תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 6.5.2 בשטחים בנויים חדשים (מתחם 2), תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- 6.5.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.5.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את-קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לפירור, חציבה או כריה 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 אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

### 6.6 הוראות בנושא דרכים וחניות

- 6.6.1 תנאי מוקדם למתן היתר בניה במתחם 2 יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים במתחם 2 בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.6.2 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.7 הוראות בנושא איכות הסביבה

- 6.7.1 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל - 1970.
- 6.7.2 תנאי להיתר בניה - השלמת ביצוע של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.7.3 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 6.7.4 תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

### 6.8 הוראות בנושא עתיקות

- 6.8.1 לא יוענקו זכויות בניה בתחום עתרי עתיקות שבתחום התכנית, אלא על פי העקרונות של תכנית מתאר זו ורק על פי תוכניות מתאר מקומיות שיאושרו או יתואמו מראש על ידי רשות העתיקות.
- 6.8.2 כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- 6.8.3 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע פיקוח ארכיאולוגי ו/או חפירות בדיקה ו/או חפירות הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות בהתאם להוראות חוק העתיקות (להלן "חוק העתיקות") ותקנות העתיקות (להלן "התקנות").
- 6.8.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.8.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכניות הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.8.6 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.9 הוראות בנושא מתחם לשימור**

- 6.9.1 הנחיות כלליות
- המתחם לשימור (תא שטח 402) יפותח בבד בבד עם עבודות הפיתוח בשכונת המגורים.
  - טרם הפיתוח תוכן תכנית נופית-שימורית מפורטת לשימור ופיתוח, אשר תכלול פיתוח שביל הליכה מסודר לאתר הגת העתיקה וממנו לבאר המים (מתקן שאיבה מסוג "בורג") ממזרח. כמו כן יכללו העבודות שימור ושיקום הגת העתיקה ומבנה השאיבה ממזרחה לה, שימור ויצוב מתקן השאיבה, נטיעות ושילוט, ובמידת הצורך גידור.
  - האתרים הינם אתרי עתיקות מוכרזים, בעלי חשיבות ארכיאולוגית, היסטורית, תרבותית ומדעית, ובהם עתיקות ייחודיות המחייבות את שימורן באתר.
  - באתרים אלה לא יקודמו ולא יאושרו כל תכניות לבניה ולפיתוח, למעט חפירות ארכיאולוגיות, עבודות שימור ושחזור עתיקות.
  - עבודות השימור והפיתוח של המקום יתואמו ויאושרו ע"י רשות העתיקות בשלב התכנון המוקדם כמו גם טרם ביצוען. ביצוע העבודות על פי התנאים המפורטים באישור רשות העתיקות ככל שיהיו.
- 6.9.2 עבודות שימור וחיזוק - בגת יבוצעו עבודות שימור וחיזוק תוך הקפדה על שימור ערכי המקום ובטיחות המבקרים. בבאר המים (מתקן שאיבת מים מסוג בורג) – ככל הניתן יחזוק המבנה הקיים מבחינה הנדסית. במידה והדבר לא יתאפשר, המבנה יוסר וישומר מתקן השאיבה עצמו (הבאר ומתקן הבורג).
- 6.9.3 צמחיה - בתכנית הנופית-שימורית ינתן דגש על שימור הצומח האופייני לאזור (אדמת חמרה). לאורך השביל, תינטע צמחיה אופיינית לאדמת חמרה - עצים מסוג שיזף מצוי או אלון התבור, שיחים מסוג לוטם (שעיר ומרווני), וגיאופיטים מסוג חצב מצוי. כמו כן, ככל הניתן תישמר צמחיה טבעית בין העצים.
- 6.9.4 שילוט - התכנית הנופית-שימורית תכלול שילוט הסבר לגבי האתרים, הצמחיה והאזור.
- 6.9.5 בטיחות - התכנית הנופית שימורית תכלול מרכיבים הנדרשים לשמירת בטיחות המבקרים בשטח ושלמות העתיקות והממצאים ההיסטוריים באתר באמצעות אלמנטים כגון שילוט בטיחותי/גידור/מעקות וכדומה, על פי חוק.
- 6.9.6 בשטחים בהם לא קיימים נטיעות ו/או ממצאים ארכיאולוגיים - יותר המשך העיבוד החקלאי.

**6.10 הוראות בנושא היטל השבחה**

- 6.10.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.10.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.11 הוראות בנושא הפקעות לצרכי ציבור**

6.11.1 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית. שטחים ציבוריים שאינם מקרקעי ישראל ירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת העברתם באיחוד וחלוקה.

**6.12 הוראות בנושא סטייה ניכרת**

6.12.1 כל תוספת יחידת דיור, שטח בניה או גובה בניה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

**6.13 הוראות בנושא חלוקה ורישום**

6.13.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.13.2 החלוקה תהיה בתחום מתחם מס' 2 בלבד, ובהתאם לטבלת המגרשים שבתשריט.

6.13.3 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לרשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.14 הוראות בנושא פיקוד העורף**

6.14.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.15 הוראות בנושא כיבוי אש**

6.15.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.

**6.16 שמירה על עצים בוגרים****6.16.1 - עצים לשימור**

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך הבניה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו וצמרתו, יעשו 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.

**6.16.2 - עצים לכריתה**

- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לכריתה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות, ונטיעת עצים חלופיים בשטחים ציבוריים (תאי שטח מס' 401 או 402 או 600).
- ב. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים, ערוכה בידי מודד מוסמך.

**6.17 תנאים למתן היתר בניה בהרחבת המושב (מתחם 2)****א. כללי:**

- 16.17.1 השלמת ביצוע של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 16.17.2 הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים במתחם 2 בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית.
- 16.17.3 קביעת התנאים בהיתר הבניה, לביצוע התשתיות כאמור בסעיף "הוראות פיתוח תשתית".
- 16.17.4 אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון המפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, כמפורט בהוראות תוכנית זו.
- 16.17.5 אישור מהנדס הוועדה המקומית לפיתרון הנגר עפ"י הנחיות תוכנית זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970.
- 16.17.6 תיאום עם חברת החשמל כמפורט כאמור בסעיף "הוראות בנושא חשמל".
- 16.17.7 בתא שטח בו מסומן 'עץ לשימור', הינו פירוט האמצעים להגנה על העץ במהלך הבניה והפיתוח.
- 16.17.8 בתא שטח בו מסומן 'עץ לכריתה' הינו קבלת רישיון לפי פקודת היערות, ונטיעת עצים חלופיים בשטחים ציבורים (תאי שטח מס' 401 או 402 או 600).
- 16.17.9 תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**ב. בניינים כלשהם:**

- 16.17.10 תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- 16.17.11 אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**ג. בנייני מגורים:**

- 16.17.12 ביצוע בפועל של פיתרון ביוב לכל המושב, באישור משרד הבריאות.
- 16.17.13 למתן היתר בניה ראשון למגורים - הגשת תכנון נופי מפורט לפיתוח שצ"פ 402 (מתחם לשימור), בו יקבעו שלבי הביצוע.
- 16.17.14 שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**ד. בתחום מגבלת בניה - רצועת מגן של המוביל הארצי:**

- 16.17.15 אישור הרשות הממשלתית למים וביוב.

**6.18 תנאים למתן טופס 4 (אכלוס) בהרחבת המושב (מתחם 2)**

**א. בניינים כלשהם:**

- 16.18.1 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטעו העצים החדשים, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- 16.18.2 תנאי לאכלוס יהיה הסדרת שלושת הצמתים המסומנים בנספח התנועה במספרים 1-3, על פי תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה.

**ב. בנייני מגורים:**

- 16.18.3 תנאי לטופס 4 (אכלוס) ראשון למגורים בשכונה יהיה פיתוח ראשוני (שלב א') של שצ"פ 402 (מתחם לשימור), כפי שיקבע בתכנון הנופי המפורט.
- 16.18.4 תנאי לאכלוס שליש ממספר יח"ד בשכונת ההרחבה יהיה השלמת ביצוע הפיתוח הנופי של שצ"פ 402 (מתחם לשימור), כפי שיקבע בתכנון הנופי המפורט.

**6.19 טיפול בחומרי מילוי וחפירה**

בעודפי חפירה ככל שיהיו, יעשה שימוש בשטחים הציבוריים או בעבודות תשתית לרבות בכבישים.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע ההרחבה	ביצוע התכנית יבוצע במקביל לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור, והשטחים הפתוחים הנדרשים. הפיתוח עשוי להתבצע בשלבים בהתאם לפיתוח הרחובות המשולבים והבינוי לאורכם.

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית צפויה להתממש במלואה תוך 5-10 שנים.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	כפר יעבץ	כפר יעבץ - אגודה שיתופית בע"מ			מגיש התוכנית
	כפר יעבץ	כפר יעבץ - אגודה שיתופית בע"מ			יזם התכנית
	מושב ענבים של הפעל המזרחי לחקלאות חקלאית שיתופית בע"מ	מדינת ישראל - מינהל מקרקעי ישראל, מחוז מרכז			בעלי עניין בקרקע
		מדינת ישראל - קק"ל			
		מדינת ישראל - רשות הפיתוח			
		בריטיש אנד קולוניאל עסטיטס בע"מ			
	עמוס ברנדייס	עמוס ברנדייס- אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ ח.פ. 51-274156-2	022076236	עמוס ברנדייס	עורך התכנית