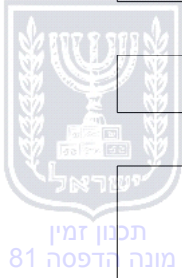


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0154336

עח/15/29 מושב חרב לאת, משק שוחט - הפרדת מגרש



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/06/2018

לאשר את התוכנית

ליה בינע

30/01/2019



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מטרתה להסדיר את שטחי הנחלה תוך שינוי פריסת השטחים והפרדת מגרש בנוי בשטח 500 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/15/29 מושב חרב לאת, משק שוחט - הפרדת מגרש

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 409-0154336

**1.2 שטח התכנית**  
7.843 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
קואורדינאטה X	192360
קואורדינאטה Y	701200

### 1.5.2 תיאור מקום

נחלה חקלאית מספר 35, רח' הצאלון 19 מושב חרב-לאת.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: חרב לאת

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חרב לאת	הצאלון	19	

שכונה ל.ר.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7923	מוסדר	חלק	62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/22/עח	35

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

שרונים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1979	1905	2553	התוכנית כפופה להוראות תוכנית עח/200 למעט מה ששונה בתוכנית זו.	כפיפות	עח/ 200
12/11/2001	369	5030	התוכנית כפופה להוראות תוכנית עח/200/21 למעט מה ששונה בתוכנית זו.	כפיפות	עח/ 200 / 21
29/01/1987	556	3421	התוכנית כפופה להוראות תוכנית משמ/22/עח למעט מה ששונה בתוכנית זו.	כפיפות	משמ/ 22 / עח

הערה לטבלה:

תכנון זמין  
מונה הדפסה 81תכנון זמין  
מונה הדפסה 81תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי טוכלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי טוכלר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	08/01/2014	אורי טוכלר	17/05/2017	נספח זכויות בניה מאושרות	כן
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	17/03/2016	יבגניה בהט	17/05/2017		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גינה שוחט			חרב לאת	הצאלון	19	07-7217715		Gina_me@ netvision.net.il
	פרטי	מנשה שוחט			חרב לאת	הצאלון	19	07-7217715		Gina_me@ netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גינה שוחט			חרב לאת	הצאלון	19	07-7217715		Gina_me@netvision .net.il
פרטי	מנשה שוחט			חרב לאת	הצאלון	19	07-7217715		Gina_me@netvision .net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיימת קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט	עורך ראשי	אורי טוכלר	33042	שמעון טוכלר בע"מ	הרצליה	נורדאו (1)	46	03-6443214	03-6443214	tuchler_arch@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	נעם אשל	820	ג.נ. מדידות והנדסה	כפר מונש	(2)		09-8947907		Tanone@zahav.net.il
אדריכלית	אדריכל	יבגניה בהט	7743151	תכרורי מהנדסים בע"מ	קלנסווה	(3)		09-9664735	09-8781508	jenyb@takrouri-ltd.com
מודד טבלת הקצאה	מודד	רן יונגר	891	רן יונגר בע"מ	חבצלת השרון	(4)		09-8665799		yunger-rt@013.net
מומחה ל gis על מחשב	יועץ	עלי מסארווה	1311		טייבה	(5)		09-7992030	09-7961460	ali.m.1479@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 383.

(2) כתובת: כפר מונש.

(3) כתובת: ת.ד. 2606.

(4) כתובת: ת.ד. 9.

(5) כתובת: רחוב ראשי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
אזור חקלאי - חלקה א' בנחלה	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא קרקע חקלאית. אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד התכלית והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות התקפות
יחידת דיור קטנה בישוב כפרי	שמה במצב מוצע של יחידת סמך כהגדרתה בתכניות המאושרות דהיינו: יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עקרי + שרות) + ממ"ד בצמידות ליחידת דיור אחרת באותו מבנה בתא שטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי".
מגורים - חלקה א' בנחלה	במצב מוצע הגדרת שמו של יעוד הקרקע בהתאם לנוהל מבא"ת הוא מגורים בישוב כפרי. אין בכך שינוי יעוד של קרקע אלא שינוי בהגדרה בלבד התכלית והשימושים המותרים במגרש זה הינם כהגדרתם בתכניות התקפות.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי יעוד חלק משטח ביעוד "מגורים - חלקה א' בנחלה" למגרש ביעוד "מגורים", ללא תוספת יח"ד בתכנית,

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הפרדת מגרש מנחלה כך שביעוד "מגורים בישוב כפרי" יותרו יחידת דיור ועוד יחידת דיור קטנה בישוב כפרי במבנה אחד וביעוד "מגורים" תותר יחידת דיור אחת.
- תוספת שטחי בניה וקביעת הוראות בניה.
- הסדרת קווי בנין לבניה קיימת לפי המצב הקיים בשטח לרבות מבנה פל"ח בצמוד למבנה מגורים.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
מגורים בישוב כפרי	62A
קרקע חקלאית	62B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	100
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	62A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	62A

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי - חלקה א' בנחלה	5,018	63.98
מגורים - חלקה א' בנחלה	2,825	36.02
סה"כ	7,843	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	498.73	6.37
מגורים בישוב כפרי	2,346.3	29.99
קרקע חקלאית	4,979.83	63.64
סה"כ	7,824.85	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



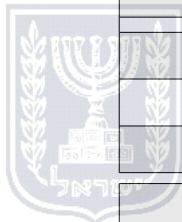
תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, חניה מקורה, מחסן ביתי ובריכת שחייה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבנה מגורים לרבות: חניה מקורה, מחסן ביתי, בריכת שחייה. ב. מבנים חקלאיים. ג. פלייח כנקוב בתכנית עח/21/200
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ומבני משק חקלאיים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	4	4	4	1	2	(4) 9	1		סה"כ שטחי בניה (3) 295	(2)	(1) 45	250	500	100	מגורים	
5	(8) 0	6	4	1	2	(4) 9	(7) 2	(6) 75	(5) 300	(2)	(3) 65	235	2352	62A	מגורים בישוב כפרי	
(10) 0	7	3	3		(9)	7			(9)				4991	62B	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. בתחומי תא השטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" חלה בנוסף תכנית מס' עח/21/200 בהתאמה.

ב. קווי הבנין לחניה כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות התכנית.

ג. בתא שטח ביעוד 'קרקע חקלאית' ינתנו היתרי בנייה בהתאם למפורט בטבלה ובכפוף לסעיף 6.6 בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתוספת ממ"ד בהתאם להוראות פקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה.

סה"כ שטח למחסן לא יעלה על 12.5 מ"ר.

סה"כ שטח למבנה חניה ודרישות נוספות, בהתאם להוראה 6.1 בתכנית זו

(2) ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה.

(3) בתוספת ממ"ד בהתאם להוראות פקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה.

(4) 9 מטר לגג רעפים או 7.5 מטר לגג שטוח.

(5) \*כולל שטח יחידת הדיור הקטנה בישובים כפריים, בתוספת ממ"ד בהתאם להוראות פקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה.

\*בבקשה להיתר הבניה יוצגו המבנים החקלאיים המבוקשים, קווי הבנין, נגישות, ניקוז וכיו"ב.

\*תכסית כוללת של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים לרבות מגורים ומבנים חקלאיים. מרחק מינימלי מבנייני מגורים למבנים חקלאיים: לבע"ח 10 מ', ליתר 5 מ'. מרחק בין שני מבנים חקלאיים 3 מ'.

(6) תכסית כוללת של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים לרבות מגורים ומבנים חקלאיים. מרחק מינימלי מבנייני מגורים למבנים חקלאיים: לבע"ח 10 מ', ליתר 5 מ'. מרחק בין שני מבנים חקלאיים 3 מ'.

(7) כולל יחידת הדיור הקטנה בישובים כפריים שלא תעלה על 55 מ"ר+ממ"ד ותהיה צמודה ליחידת הדיור הראשית.

(8) יותר קו בניין "0" כמצויין בתשריט ובהתאם להוראות עח/200 על תיקוניה ומשמ/22/עח.

(9) בבקשה להיתר הבניה יוצגו המבנים החקלאיים המבוקשים, קווי הבנין, נגישות, ניקוז וכיו"ב.

(10) יותר קו בניין "0" ליעוד 'מגורים בישוב כפרי', כמצויין בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

בניה חדשה, תוספות בניה ושינויים לבניה קיימת יותרו בכפוף הצגת מיקום החניה בבקשה להיתר בניה ומילוי הוראות בדבר מקומות חניה כדלקמן:

מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לפחות 2 מקומות חניה לכל יחידה בתחומי המגרש. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים. לחלופין מונה הדפסה 81

ניתן:

א. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן).

ב. חניה בקו בנין קדמי באזור מגורים בישוב כפרי: 1.5 מ' ובקו בנין צדדי 0 (אפס בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים.

ג. חניה בקו בנין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים. מרחק מינימלי מבית מגורים יהיה 3 מ'.

סה"כ שטח החניה לא יעלה על 32.5 מ"ר. אורך מבנה החניה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ'. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

טרם מתן היתר, או תוך שבע שנים מיום אשור התכנית, לפי המוקדם שביניהם, תחולק 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.

תשריט החלוקה יכלול את סימון זיקת ההנאה בהתאם למסומן בתכנית. בעת רישום הקרקע ברשם המקרקעין בהתאם לתשריט המאושר תרשם זיקת ההנאה כמפורט בהוראות תכנית זו.

**6.3****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. חל איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

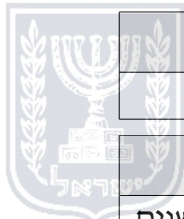
1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף:  
- מהתיל הקיצוני: 2.00 מ'  
- מציר הקו: 2.25 מ'



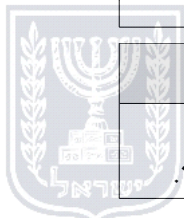
חשמל	6.3
	<p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד :                      - מהתיל הקיצוני : 1.50 מ'                      - מציר הקו : 1.75 מ'</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :                      - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני : 5.00 מ'                      - בשטח בנוי מציר הקו : 6.50 מ'                      - בשטח פתוח מציר הקו : 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :                      - בשטח בנוי מהתיל הקיצוני : 9.50 מ'                      - בשטח בנוי מציר הקו : 13.00 מ'</p> <p>- בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו : 20. מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו :                      - מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* 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.</p> <p>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- 5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, 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.</p>
ניהול מי נגר	6.4
	<p>נגר עילי : תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>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'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.5
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של "בלוק עץ/עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן) :</p> <p>א. לא תותר פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81

<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	בתחום תא השטח ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' בבקשה להיתר הבניה יוצגו המבנים החקלאיים המבוקשים, קווי הבנין, נגישות, ניקוז וכיו"ב. בריכת שחייה לפי עח/200: עד 50 מ"ר בתוך קווי בניין. בתחום תא השטח ביעוד 'מגורים' בריכת שחייה לפי עח/200: עד 50 מ"ר בתוך קווי בניין. בשטח החקלאי יינתנו היתרי בניה למבנים חקלאיים ו/או מבני משק חקלאיים. בבקשה להיתר הבניה יוצגו המבנים קווי בנין, נגישות, ניקוז וכיו"ב.
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן תוקף לתוכנית</b>
	תנאי למתן תוקף - רישום הערת אזהרה בטאבו בדבר קירבה בין מבנה הפל"ח הקיים בנחלה והשימוש בו, למגרש המגורים החדש, בקו בניין אפס.
<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה</b>
	בתחום תא שטח ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' שמספרו 62A תרשם זיקת הנאה, כמסומן בתשריט, לטובת תא שטח שמספרו 100 ביעוד 'מגורים'. בתחום זיקת ההנאה תתאפשר נגישות ברכב ואו ברגל לטובת תא שטח מספר 100 במקביל תותר מעבר תשתיות ראשיות לטובת תא השטח האמור.
<b>6.9</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	בעלי העניין בקרקע יחתמו על כתב שיפוי לפי סעיף 197 לחוק.
<b>6.10</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע הריסת המבנים ו/או הגדרות המסומנים להריסה תוך שלוש שנים מיום אשור התכנית לפי הקודם שביניהם.
<b>6.11</b>	<b>מרתפים</b>
	ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. הכניסה למרתף תהיה במדריגות פנימיות בלבד.
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק התכנון והבניה.
<b>6.13</b>	<b>טופוגרפיה/תוכנית מצבית</b>
	התשריט מוגש על רקע מפת מדידה שהוכנה ע"י מודד מסמך נועם אשל ב- 3.11.2015.
<b>6.14</b>	<b>הסדרת שטח/ מקרקעין</b>
	מבנים קיימים בחריגה מקווי בנין ומהוראות התוכניות התקפות מותרים בהתאם למסומן בתשריט. בניה חדשה, תוספות ושינויים לבניה הקיימת, יותרו רק בכפוף להוראות תכנית זו.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



התכנית תמומש תוך שבע שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תכנון זמין  
מונה הדפסה 81



תוכנית מס' 409-0154336

עח/15/29 - מושב חרב לאת משק שוחט

נספח זכויות בניה - מצב מאושר ע"פ תכניות מס' עח/200, עח/21/200 ו- מש"מ/22

קווי בניין				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידי	צידי	קידמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטח המותר לבניה		מתחת לכניסה					מעל לכניסה	
									שירות	עיקרי	שירות	עיקרי					
עד קצה יעוד מתחום אזור מגורים בישוב חקלאי	4	4	5	1	2	9 מ' או 7.5 מ' גג שטוח	ל.ר.	3 יח"ד ב-2 מבנים	3 יח"ד ב-2 מבנים	לא יעלה על 465 מ"ר	ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה	ע"ח שטחים מעל מפלס הכניסה	65	400 מ"ר 3 יח"ד בשני מבנים	בין 2,000 ל-3,000 מ"ר	62	מגורים
לשרות 3 או 0 בהסכמת השכן				5 לשרות 1.5 או לחניה מקורה													
7	3	3	"ס" ליעוד מגורים	לפי תוכנית בינוי באישור ועדה מקומית										לפי חלוקה קיימת	אזור חקלאי		

