

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0223370

עח/139/27 - כפר חיים - תכנית מפורטת

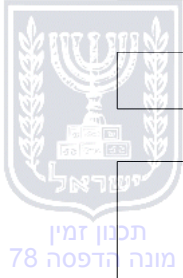
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לאפשר הסדרת שימושי קרקע בתחום משבצת הקרקע של המושב אשר נקבעו לפני למעלה מ-80 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

ככלל, לכפר חיים לא הוכנה עד כה תכנית מפורטת כוללת, והתנהלותו הסטוטורית מתבססת על משמ/84 משנת 1987 (תכנית לצורכי רישום מקרקעי הישוב) ועל תכנית המתאר לשטחי המועצה האזורית עמק חפר - עח/200 על תיקוניה. זאת בנוסף לתכניות מפורטות נקודתיות שהוכנו במהלך השנים לנחלות או למגרשים בודדים.

התכנית מאפשרת הרחבת המגורים ביישוב ל-300 יח"ד, בהתאמה למכסה המותרת בתמא/1/35 ב, עפ"י ההתפלגות הבאה:

- חלקת מגורים בנחלה (מורכבת מתא שטח אחד): ב-48 חלקות מגורים - 4 יח"ד בכל אחת, ובשלוש חלקות מגורים - 3 יח"ד. סה"כ 201 יח"ד רגילות ועוד 51 יח"ד קטנות.
- חלקת מגורים בנחלה (מורכבת משני תאי שטח): ב-18 חלקות מגורים - 4 יח"ד בכל אחת, ובחלקת מגורים אחת - 5 יח"ד. סה"כ 77 יח"ד רגילות ועוד 19 יח"ד קטנות.
- משק עזר: בכל אחד מ-14 משקים - יח"ד אחת בכל משק. סה"כ 14 יח"ד.
- מגרש מגורים חד-משפחתי: ב-6 מגרשים - 1 יח"ד בכל מגרש. סה"כ 6 יח"ד.
- מגרש מגורים דו-משפחתי: במגרש אחד - 2 יח"ד. סה"כ 2 יח"ד.

התכנית כוללת מנגנון המאפשר מימוש הרחבת המגורים בנחלות לפי קצב הביקושים לאורך זמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על קביעת הוראות וזכויות בנייה לפיצול יח"ד מנחלה, כשהמימוש מותנה בהכנת תכנית בינוי מפורטת בסמכות ועדה מקומית, ובמקרה של צורך בפיצול מגרש מנחלה, גם באמצעות תשריט חלוקה.

התכנית כוללת התייחסות לתשתיות הקיימות ביישוב ומציעה שיפורים ועדכונים כמפורט בנספחיה הנלווים: נספח מים, ביוב, ניקוז ונספח תנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עח/139/27 - כפר חיים - תכנית מפורטת
------------------------	-----------	-------------------------------------

מספר התכנית 409-0223370

שטח התכנית 1.2 358.452 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

190810

קואורדינאטה Y

695645

1.5.2 תיאור מקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, בתחום שיפוט המועצה האזורית עמק חפר, וכוללת את השטח הבנוי של הישוב המצוי ממערב לדרך מס' 4, מערבית ודרומית לקיבוצים מעברות ומשמר השרון וצפונית למושב הדר עס.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : כפר חיים

נפה השרון**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8310	מוסדר	חלק	1-45, 48-54, 56-65	46-47, 55
8311	מוסדר	חלק	8-16, 20-31, 44, 46-48, 58-60	2, 7, 32-35, 40-43, 49, 51-52
8312	מוסדר	חלק		127, 130, 138
8314	מוסדר	חלק	1-22, 24-25, 47, 50-51	23, 29-31, 48

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עח/ 84	החלפה		1339		16/02/1967
עח/ 89	החלפה		1419		21/12/1967
עח/ 94	החלפה		1477		04/10/1968
עח/ 200	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית עח/ 200, למעט בנושאים אותם היא משנה	2553	1905	19/07/1979
משמ/ 8 / עח	החלפה		3449	1608	11/05/1987
עח/ 139 / 2	החלפה		3841	1208	31/01/1991
עח/ 139 / 1	החלפה		3974	2083	13/02/1992
עח/ 139 / 5	החלפה		4142	4204	09/09/1993
עח/ 139 / 6	החלפה		4142	4204	09/09/1993
עח/ 139 / 8	החלפה		4708	1092	08/12/1998
עח/ 139 / 11	החלפה		4708	1092	08/12/1998
עח/ 139 / 10	החלפה		4719	1551	06/01/1999
משמ/ 8 / 2	החלפה		4719	1552	06/01/1999
עח/ 139 / 3	החלפה		4828	1530	01/12/1999
עח/ 139 / 14	החלפה		4862	2891	09/03/2000
עח/ 139 / 12 / א	החלפה		5343	439	14/11/2004
עח/ 139 / 17	החלפה		5379	2022	15/03/2005
עח/ מק/ 139 / 23	החלפה		6399	3311	02/04/2012
409-0111518	החלפה		8083	6411	17/01/2019
409-0314856	החלפה		8051	4607	24/12/2018

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				אילן פליקס איזון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אילן פליקס איזון		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חווות דעת/דוחות	רקע		3	13/06/2019	אילן פליקס איזון	12: 25 13/06/2019	טבלת כמות יח"ד בתאי שטח הכלולים בתכנית	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	18/08/2019	אילן פליקס איזון	14: 04 18/08/2019	מצב מאושר	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 20000	1	01/04/2019	אילן פליקס איזון	16: 16 01/04/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	01/04/2019	אילן פליקס איזון	13: 52 20/08/2019	נספח בינוי	לא
תיעוד ושימור	רקע		95	13/06/2018	אילן פליקס איזון	12: 32 27/03/2019	נספח שימור	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		13	31/10/2016	אילן פליקס איזון	14: 50 10/08/2017	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		28	05/03/2019	מירב רוזן	11: 03 26/03/2019	נספח עצים בוגרים- טקסט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	05/03/2019	מירב רוזן	11: 02 26/03/2019	נספח עצים בוגרים- תשריט	לא
תנועה	רקע		16	31/03/2019	רחל ברקן	12: 01 01/04/2019	ניתוח מערכת התחבורה לתכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה		47	28/03/2019	נועה בלטר	14: 37 28/03/2019	נספח נוף- טקסט	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	28/03/2019	נועה בלטר	11: 11 21/08/2019	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	רקע		32	04/04/2019	עמית טל	15: 38 04/04/2019	נספח סביבתי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	21/08/2019	רחל ברקן	11: 30 22/08/2019	נספח תנועה	לא
תנועה	רקע	1: 50000	1	31/03/2019	רחל ברקן	12: 17 01/04/2019	תנועה אזורי	לא
ניקוז	רקע		5	31/03/2019	יחזקאל צ'ציק	14: 17 01/04/2019	נספח ניקוז טקסט	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	21/08/2019	יחזקאל צ'ציק	11: 16 22/08/2019	נספח ניקוז	לא
מים	מנחה		9	13/06/2018	ארנון קפלן	16: 42 13/06/2018	נספח מים-ביוב טקסט	לא
מים	מנחה	1: 1500	1	20/08/2019	ארנון קפלן	11: 14 22/08/2019	נספח מים וביוב- גליון 1	לא
מים	מנחה	1: 4000	1	20/08/2019	ארנון קפלן	11: 15 22/08/2019	נספח מים וביוב- גליון 2	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה אזורית עמק חפר		מועצה אזורית עמק חפר	.	(1)		09-8981600		Armina@hefer.org.il
	פרטי			כפר חיים- אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר חיים	(2)		09-8624046	09-8620050	moshavkh@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמק חפר ליד מדרשת רופין.

(2) כתובת: דאר כפר חיים 42945.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר חיים- אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר חיים	(1)		09-8624046	09-8620050	moshavkh@zahav.net.il

(1) כתובת: דאר כפר חיים 42945.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אילן פליקס איזון	33422	א.ג. איזון - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נועה בלטר	7282818	א.ג. איזון אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705	04-8343873	noa@ige.co.i
מהנדסת	מהנדס	רחל ברקן	6757373	י.מ.א.א הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	אלוף דוד	157	054-4466696		chechik@012 .net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	נחמיה גנות	723	גנות נדל"ן בע"מ	בורגתה	הארז	65	09-8946910	09-8946914	office@ganot .co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	(1)	1	03-5353077		office@amph ibio.co.il
	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ- תכנון פרוגרמטי במררחב	כפר סבא	(2)	10	09-7668379		z.mintz@gm ail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יחזקאל צ'ציק	18948	צ'ציק מהנדסים בע"מ	רמת גן	שד ירושלים	61	03-6749982		chechik@012 .net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן מהנדסים ויועצים	להבות חביבה	(3)		04-6268000	04-6268001	office@anka plan.com
אדריכלית נוף	סוקר עצים	מירב רוזן	108556	מירב רוזן- אדריכלות נוף	כרמיאל	חטיבת עציוני	33	04-9580113		merav@mera vrozen.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1, סמינר אפעל.

(2) כתובת: הרקפת 10.

(3) כתובת: להבות חביבה 38835.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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
1. נחלה חקלאית	יחידת קרקע במושב, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק.
2. חלקת מגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, המיועדים למגורים (יחידת דיור אחת לפחות + יח"ד קטנה), וכן לפעילות חקלאית ע"פ תכנית זו. חלקת המגורים בנחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והיא מורכבת ממגרש אחד, או משני מגרשים נפרדים שמספרם זהה עם תוספת סימן A או-B לכל אחד מהם, המהווים ביחד יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
3. מגרש מגורים בישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות	מגרש שייגרע ממגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי, ויותר באותו יעוד ויפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה. והשימוש בו יהיה למגורים בלבד.
4. יח"ד קטנה	יח"ד בשטח עד 55 מ"ר שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמא/35 על תיקוניה, והיא צמודה ליח"ד שאיננה ניתנת לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.
5. תשריט חלוקה	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד של קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקונו.
6. אתר/מבנה לשימור	"אתר" כהגדרתו בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה וכמסומן בתשריט.
7. תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים, ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
8. הנחיות מיוחדות בתחום חלקת מגורים	הנחיות לשם פיצול מגרש מגורים מחלקת מגורים בנחלה ביעוד מגורים ביישוב כפרי. מיקומו המדויק של מגרש המגורים המפוצל, כולל גישה, יקבע בתכנית בינוי מפורטת באישור הוועדה המקומית, ואישור תשריט חלוקה, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. הזכויות, קווי הבניין וגודל המגרש, יהיו בהתאם להוראות תכנית זו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח והכוונת שימושי הקרקע בכל שטחי מושב כפר חיים, בראייה כוללת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית, לייעודים הבאים: מגורים בישוב כפרי, משק עזר, מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, שטח פרטי פתוח, מתקנים הנדסיים, נחל/תעלה/מאגר מים, בית קברות, דרך מאושרת, דרך מוצעת.
- קביעת הוראות וזכויות בניה להקמת 300 יח"ד, ע"פ הקבוע בהוראות תמ"א 35/1.ב. סה"כ מציעה התכנית תוספת של 70 יח"ד מעבר ל-230 יח"ד המאושרות בישוב.
- הגדרת שימושים וזכויות בנייה בנחלות, במשקי עזר ובמגרשי מגורים.

4. קביעת זכויות והוראות בשטחים ביעוד חקלאי.

5. הסדרה וביצוע שינויים במערך הדרכים הקיים, כולל התווית דרכים חדשות.

6. קביעת הוראות לעניין תשתיות בישוב.

7. קביעת אתרים לשימור ומכלולים לשימור נופי והוראות לשימורם.

8. תוספת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, בהתאמה לתמ"מ/21/3, ברמה מתארית.

9. קביעת הוראות לחלוקה ואיחוד של קרקעות הנגזרת מתכנית זו, בהתאמה לסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' בחוק

התכנון והבנייה.

10. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בנייה לפי תכנית זו.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	57, 121, 450, 451, 6200 - 6202
מגורים בישוב כפרי	1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7A, 8A, 8B, 9 - 11, 12A, 12B, 13A, 13B, 14 - 16, 17A, 17B, 18 - 21, 22A, 22B, 23, 24, 25A, 26, 27A, 27B, 28 - 35, 36A, 36B, 37 - 46, 47A, 47B, 48 - 50, 51A, 51B, 52 - 55, 56A, 56B, 58A, 58B, 59, 60, 61A, 61B, 62, 63, 64A, 64B, 65, 66, 67A, 67B, 68A, 69A, 69B, 70A, 70B, 115
משק עזר	80 - 91, 93, 97
מתקנים הנדסיים	111
מבנים ומוסדות ציבור	94, 104 - 106
קרקע חקלאית	7C, 25C, 67C, 68C, 95, 98, 99, 107, 110, 560, 810, 812 - 814, 853, 899
שטח ציבורי פתוח	92, 101 - 103, 108, 112 - 114, 120, 500, 501
דרך מאושרת	701 - 710, 712, 714, 715
דרך מוצעת	721 - 723, 726, 731 - 733, 735

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	106
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	113, 114
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	702, 705
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	733
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	7A, 8A, 8B
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	111
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	108
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	704, 706
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	112
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 1B, 2A, 2B, 3, 4A, 4B, 5, 6, 7A, 8A, 8B, 9 - 11, 12A, 12B, 13A, 13B, 14 - 16, 17A, 17B, 18 - 21, 22A, 22B, 23, 24, 25A, 26, 27A, 27B, 28 - 35, 36A, 36B, 37 - 46, 47A, 47B, 48 - 50, 51A, 51B, 52 - 55, 56A, 56B, 58A, 58B, 59, 60, 61A, 61B, 62, 63, 64A, 64B, 65, 66, 67A, 67B, 68A, 69A, 69B, 70A, 70B, 115
הנחיות מיוחדות	משק עזר	83 - 85
מבנה להריסה	דרך מוצעת	722
מבנה להריסה	מגורים א'	6202
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	63
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	7C, 560
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	108

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שימור נופי	דרך מאושרת	704
שימור נופי	דרך מוצעת	729
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	113

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים במושב	3,836	1.07
דרך מאושרת	44,659	12.46
מבני ציבור	20,782	5.80
מגורים בנחלה חקלאית חלקה א	239,522	66.82
מגורים דו-משפחתי	1,332	0.37
משק עזר/ מגורים לבעלי מקצוע	12,157	3.39
מתקני מים	169	0.05
פרטי פתוח	3,834	1.07
קרקע חקלאית	30,652	8.55
שטח ציבורי פתוח	1,509	0.42
סה"כ	358,452	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44,391.86	12.38
דרך מוצעת	7,627.67	2.13
מבנים ומוסדות ציבור	14,371.85	4.01
מגורים א'	6,946.12	1.94
מגורים בישוב כפרי	238,398.28	66.51
משק עזר	12,266.28	3.42
מתקנים הנדסיים	93.42	0.03
קרקע חקלאית	25,718.57	7.17
שטח ציבורי פתוח	8,638.75	2.41
סה"כ	358,452.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים א. מגורים, מחסן ביתי, חניה מקורה, בריכת שחיה. ב. שימושים חקלאיים הדרושים במישורין לפי התוספת הראשונה לחוק - בחלקת מגורים בנחלה. ג. מבנים למגורים ארעיים לפועלים זמניים בחקלאות. ד. בריכות שחיה.
4.1.2	הוראות א תכנית בינוי 1. תידרש הכנת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית במקרים הבאים: א. כתנאי וכרקע לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בישוב כפרי (נחלה). ב. כתנאי וכרקע לתוספת המבנים החקלאיים המתאפשרים. ג. כתנאי וכרקע לאישור תכנית חלוקה של חלקת המגורים בנחלה. מתן היתר לתוספת בנייה כמפורט בסעיפים 1.א' ו-1.ב' לעיל, ו/או אישור תכנית חלוקה כמפורט בסעיף ג' לעיל, ללא אישור תכנית בינוי, יהווה סטייה ניכרת כמשמעה בחוק. ד. כתנאי לכל היתר בניה ליח"ד בנחלה. 2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע לרבות המבנים החקלאיים המתאפשרים, הצגת קווי הבינוי כפי שנקבעו בתכנית, זיקת הנאה ככל שתידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, ניקוז וכו'. ב קווי בנין 1. הקמת מבנה תותר במרחק מזערי של 6 מ' או אפס מ' ממבנה אחר בתחום אותה חלקת מגורים בנחלה. 2. בתוך חלקת המגורים בנחלה יותר קו בנין 0 לבניית מבנה דו-משפחתי, גם כאשר אחת משתי הדירות במבנה ממוקמת במגרש מגורים שפוצל מאותה חלקת מגורים בנחלה. קו בנין 0 בין נחלות יתאפשר לחניה מקורה ומחסן בלבד. 3. במגרש מגורים מפוצל יותר קו בנין צדי ו/או אחורי 3 מ' או אפס. קו בנין קדמי - 5 מ' מגבול יעוד דרך ו 3 מטר מגבול דרך הגישה הגובלת בו. קווי הבניין הנותרים ייחשבו כקווי בנין צדדיים. 4. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, או בדרך ובזיקת הנאה, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך ובדרך הגישה אליו - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים. 5. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט. 6. בקו בנין אפס לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הגובל. 7. בתא שטח A 64 יותר מרחק מינימלי של 2 מטר בלבד בין שני מבני מגורים קיימים ומאושרים לעת אישור תכנית זו. ג פעילות חקלאית מגורים זמניים לעובדי חקלאות זרים: המבנים הזמניים יוקמו בנחלה בתנאים הבאים: תותר הקמת שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית, וזאת בתנאים

4.1

מגורים בישוב כפרי

הבאים:

- א. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש ובהתאם להנחיות משרד התמ"ת לגודל נדרש למגורי עובד זר. בכל מקרה לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו לא יעלה על 3 מ'.
- ב. הקמת המבנה כפופה לאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר ומשרד הבריאות בהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זמניים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש.
- ג. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הוועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בענף החקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
- ד. תוקף ההיתר יהיה לחמש שנים בלבד, הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

ד

הנחיות מיוחדות

1. בכל שטח חלקת מגורים שנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחיד המותרות לכל נחלה עפי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פרוט יח"ד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, למעט יח"ד לבעל הנחלה ועוד יח"ד קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בניין וגובה. השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.
 2. דרך הגישה למגרש המפוצל תוכל להיות בנוסף לגודל שטח המגרש שנקבע בתכנית. ככל שדרך הגישה תהיה בתחום חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש המפוצל, רוחבה יהיה 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ' באישור הוועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.
 3. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים, אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
 5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים שנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.
 6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:
- א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים שנחלה ממנה יגרע.
- ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים שנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, ליח"ד אחת וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.
- ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדין ביום אישור התכנית, יותר גודל מגרש מקסימלי של 500 מר, וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול

4.1

מגורים בישוב כפרי

המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מר. סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה ניכרת.

ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

ה

תשתיות

בתאי שטח מס' 7A,8A,8B,108 בתחום רדיוס מגן מקידוח החדרה מק/עח/7/א' שבתא שטח מס' 111 עד מרחק של 30 מטר מהקידוח, לא תותר כל בנייה חדשה, לרבות מבני מגורים ומתקנים חקלאיים.

ו

בינוי ו/או פיתוח

בריכת שחיה:

- א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית.
- ב. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.
- ג. שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר.
- ד. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.
- ה. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.

4.2

משק עזר

4.2.1

שימושים

- א. מגורים, מחסן ביתי, חניה מקורה.
- ב. בריכת שחיה.

4.2.2

הוראות

א

קווי בנין

1. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנוותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.
2. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.

ב

בינוי ו/או פיתוח

בריכת שחיה:

- א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית.
- ב. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.
- ג. שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר.
- ד. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.
- ה. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.

4.3

מגורים א'



4.3	מגורים א'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים, מחסן ביתי, חניה מקורה. ב. בריכת שחיה.
4.3.2	הוראות
א	קווי בנין במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.
ב	הערות לטבלת הזכויות בתא שטח מס' 57 תותר הקמת שתי יח"ד במבנה אחד בשטח כולל של 350 מ"ר. גובה מבנה עד 9.5 מ'.
ג	בינוי ו/או פיתוח בריכת שחיה: א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית. ב. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. ג. שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר. ד. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה. ה. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות. ב. מבנים לצרכי בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה. ג. מבנים לצרכי דת. ד. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה. ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. ו. מתקנים הנדסיים ותשתיות. ז. דרכים, חניות ושבילים. ח. חניה ציבורית שלא תעלה על 5% מגודל תא השטח. ט. מסחר כשימוש נלווה.
4.4.2	הוראות
א	הערות לטבלת הזכויות א. המסחר לא יעלה על 10% מזכויות הבניה של היעוד. שימושים למסחר יותנו במימוש היעוד הציבורי.
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	כמפורט בתכנית עח/200
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.5	קרקע חקלאית
	כמפורט בתכנית עח/200
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. גינות, חורשות, סככות צל ומתקני משחק. ב. מקלטים ציבוריים. ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות. ד. דרכים ושבילים. ה. בתאי שטח מס' 102, 103, 120, 500 ו-501 יותרו דרכים, שבילים ומעבר תשתיות בלבד. ו. מבנים לשימור, בתאי שטח 113 ו-114, לרבות הצגת מידע ומורשת.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. כל בנייה תיעשה על פי תכנית פיתוח, כחלק מהיתר הבניה, בכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית ב. בתא שטח 113 גן זוסיא לא יותר גידור. ג. לנושא השימור - הנחיות מפורטות ותנאים להיתרי בניה ראה סעיף 6.5 בנושא שימור.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב, ו/או אופניים, ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ה. מרכיבי ביטחון
4.7.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות תותר התקנת מתקנים לבקרת תנועה, באישור הועדה המקומית.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב, ו/או אופניים, ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ה. מרכיבי ביטחון
4.8.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות תותר התקנת מתקנים לבקרת תנועה, באישור הועדה המקומית.
4.9	מתקנים הנדסיים
4.9.1	שימושים

4.9	מתקנים הנדסיים
	מתקן מים
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. היתר בנייה יינתן בכפוף לאבטחת גידור בטיחותי המשתלב מבחינה חזותית ונופית עם הסביבה, באישור הוועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



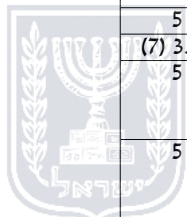
תכנון זמין
מונה הדפסה 78

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים בישוב כפרי	1A, 1B, 4A, 4B, 8A, 8B, 12A, 12B, 13A, 13B, 17A, 17B	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	3	5
מגורים בישוב כפרי	2A, 2B	350	955	310	250	(1)	(2) 1515	(2) 6	9	(3) 2	1	3	3	3	5
מגורים בישוב כפרי	7A, 25A, 68A	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	3	5
מגורים בישוב כפרי	22A, 22B, 27A, 27B, 36A, 36B, 51A, 51B, 56A, 56B, 58A, 58B	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	3	5
מגורים בישוב כפרי	47A, 47B	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	3	(4) 5
מגורים בישוב כפרי	61A, 61B, 67A, 67B, 69A, 69B, 70A, 70B, 65, 66, 115	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	3	5
מגורים בישוב כפרי	64A, 64B	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	(2) 5	9	(3) 2	1	(5) 3	(5) 3	3	5
מגורים בישוב כפרי	10, 9, 6, 3, 15, 14, 11, 19, 18, 16, 23, 21, 20, 28, 26, 24, 31, 30, 29, 32	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	3	5
מגורים	35, 34, 33	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	3	5



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית % מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מ"ר שטח בניה	מ"ר שטח בניה	מ"ר שטח בניה	מ"ר שטח בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי								שרות		
בישוב כפרי	37, 38, 39, 40, 42, 43, 44, 46, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 59, 60															
	63, 48, 5	350	595	186	150	(1)	(2) 931	45	(2) 4	9	(3) 2	1	3	3	5	
	41	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	45	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	(6) 4	
	45	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	45	(2) 5	9	(3) 2	1	3	3	4.15	
	62	350	775	248	200	(1)	(2) 1223	45	(2) 5	9	(3) 2	1	(5) 3	(5) 3	5	
	מגורים א'	121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000														
	6202	500	220	65	(1)	(1)	285	45	1	9	2	1	3	3	5	
	מגורים א'	57	500	220	50	(1)	(1)	270	45	2	9.5	3	1	3	3	(7) 3.77
	מבנים ומוסדות ציבור	94	400	1717	172	(1)	(1)	(8) 1889	50		11	3	1	3	3	5
	מבנים ומוסדות ציבור	104	400	837	84	(1)	(1)	(8) 920	50		11	3	1	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור	105	400	1972	197	(1)	(1)	(8) 2169	50		11	3	1	3	3	5	
מבנים ומוסדות ציבור	106	400	9846	985	(1)	(1)	(8) 10831	50		11	3	1	3	3	5	
משק עזר	80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97		220	(9) 65			(9) 285	45	1	(10) 7.5	(3) 2	1	4	4	5	
משק עזר	87		220	(9) 65			(9) 285	45	1	(10) 7.5	(3) 2	1	4	3.65	5	
קרקע חקלאית	7C, 25C, 67C, 68C		(11)					75		(12)			4	4	4	

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		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
												95, 98, 99, 107, 110, 560, 810, 812, 813, 814, 853		
4	4	4	4			(12)		75			(11)	899	קרקע חקלאית	
3	3	3	3	1	1	5		45	100		100	111	מתקנים הנדסיים	
3	3	3	3		1	4		3	3%		(14) 30	(13) 30	101, 92, 103, 102, 112, 108, 114, 113, 500, 120, 501	שטח ציבורי פתוח

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. במגרש מגורים ביעוד כפרי עם הנחיות מיוחדות ניתן לגזור מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי שההוראות המפורטות לגביו מופיעות בסעיף 4.1.2 ד'.

ב. ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי - תאי שטח עם מספר זהה בצרף האות A או B, מהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבניה

ג. ביעודים: מבנים ומוסדות ציבור, מגורים בישוב כפרי ומשק עזר, תותר העברת זכויות בניה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת על חשבון זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת

ד. שטח מבנה מגורים קיים בהיתר, העולה על המותר עפ"י סעיף 1 להלן, יותר לפי שטח הבניה המאושר בהיתר עבור אותה יחידת דיור, ללא פגיעה בזכויות המותרות בכל אחת מיתר יחידות הדיור עפ"י הקבוע בתכנית זו, כמפורט בהערה מס' 1 בטבלת הזכויות שלהלן.

ה. סה"כ יח"ד המאושרות והמוצעות בתכנית זו לא יעלה על הנקוב בלוח 2 שבתמ"א/ 35/ 1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.

(2) כל יחיד כוללת - 180 מ"ר עיקרי ועוד 62 מ"ר שירות הכוללים: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבליטות ומתקנים טכניים, וכן קומת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר שטח עיקרי. למרות האמור לעיל, מתוך יחיד המפורטות לעיל, תהיה יחיד קטנה אחת בשטח עד 55 מ"ר עיקרי ושירות, שאינה ניתנת לפיצול מחלקת המגורים. בנוסף, יותרו מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק.

(3) ועוד עליית גג.

(4) בתא שטח 47B יותר קו בנין קדמי 4.2 מ'.

(5) קווי בנין למבנים קיימים לעת אישור תכנית זו יהיו 3 מ' או ע"פ הקיים בשטח.

(6) בתא שטח 41 יותר קו בנין קדמי הגובל בדרך 423 - 4 מ'..

(7) קו בנין קדמי לבית מגורים יהיה 3.77-4.38..

(8) או עד 110% משטח המגרש.

(9) + ממ"ד.

(10) לגג שטוח ו-9 מ' לגג רעפים.

(11) במגרש מינימלי של 3 דונם.

(12) 6.6 מ לחממה ו-8 מ לכיסוי רשת ומנהרה.

(13) בתאי שטח 113 ו-114 בלבד, בהיקף שלא יקטן מהשטח הבנוי בפועל..

(14) ולא יותר מ- 3% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. ביעוד מגורים בישוב כפרי, מגורים ומשק עזר:
 - א. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידים ויציבים.
 - ב. קולטי שמש או מערכות סולאריות ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג, או בשילוב מסתורים מתאימים. דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה.
 - ג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
 - ד. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.

6.2**מרתפים**

1. בכל יחיד ביעוד מגורים בישוב כפרי, מגורים ומשק עזר - תותר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר כשטח עיקרי שלא יחרוג מקונטור הבניין.
2. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.
3. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

6.3**חניה**

1. ביעוד מגורים בישוב כפרי, מגורים ומשק עזר:
 - א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.
 - ג. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין, בצמוד או בנפרד ממבנה אחר, בקומת מרתף, וכן ניתן בקו בנין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה.
 - ד. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בנין אפס, יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.
 - ה. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.
2. ביעוד אחר:
 - א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה לשימוש המבוקש כנדרש בתקנות.

6.4**שימור**

1. בתחום התכנית מסומנים אתרים/מבנים לשימור הבאים:
 - א. סמל 001 - מגדל המים.
 - ב. סמל 002 - האסם.
 - ג. סמל 003 - בית העם.
 - ד. סמל 004 - המרפאה הישנה.
 - ה. סמל 005 - באר המים הראשונה.
 - ו. סמל 006 - בית התרבות הישן.
 - ז. גן זוסיא שחורי מסומן כפוליקון נופי לשימור (תא שטח 113)
2. מגדל המים יוגדר כאתר לשימור ברמת שימור גבוהה ולא תותר בו כל התערבות חיצונית לרבות תוספות בניה, פגיעה בחזית שלו, שינוי חיפוי המקורי או כל אלמנט אשר עשוי לפגוע

6.4

שימור

בצורתו ובפרופורציה שלו.

3. עבור בריכת המים יוכן תיק תיעוד מלא, ובהתאם למימצאיו ייקבע אופן שימורה.

4. יתר המבנים אשר מופיעים בסעיף 6.4.1 הינם אתרים לשימור ברמת שימור לא גבוהה אשר תוספות בנייה ו/או שינויים בצורתם החיצונית והקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו תהיה בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.

5. הגבלות גובה וקווי בניין כמפורט בטבלה 5 לא יחולו על מבנים לשימור.

6. על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות:

א. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י הגוף המייצע לוועדת השימור.

ב. לא תותר הריסת אתר לשימור. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק התיעוד.

ג. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בנייה, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור.

ד. הוועדה המקומית רשאית, בכפוף להמלצת ועדת השימור המקומית, להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.

ה. ניתן לממש זכויות שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.

ו. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום.

ז. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב ולא תותר עקירת עצים בוגרים אלא בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.

ח. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד, ולשם כך יקבע מהנדס הוועדה המקומית תנאים בהיתר בנושאים כגון: חומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת

מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה וכד'.

ט. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנת מתקנים כגון: יחידות מיזוג, ארובות, חיבורי חשמל ותקשורת, פילרים וכיו"ב) על גג המבנה.

י. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

יא. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.

7. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:

א. תכניות, חזיתות וחיתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.

ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.

ג. פירוט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.

ד. הנחיות ביחס לתוספות בנייה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.

ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.

ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.

6.4

שימור

8. שילוט אתר לשימור:

א. הועדה המקומית תקבע מדיניות לשילוט באתרים לשימור, בכפוף לחו"ד ממונה השימור שתכלול מיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'.

9. בקשה לשימוש בעל אופי מסחרי באתר לשימור תיבדק על ידי מהנדס הוועדה המקומית לאור חו"ד איש מקצוע מתחום השימור על בסיס הקריטריונים הבאים:

א. השימוש המבוקש תואם לגודל האתר.

ב. השימוש המבוקש ישפיע באופן מינימלי על המבנה.

ג. השימוש המבוקש לא יפגע באופי האתר וערכי הסביבה, ולא יגרום לשינויים פסיים שאינם תואמים לאתר ולסביבה.

6.5

שימור

10. הוראות עבור גן זוסיא שחורי (תא שטח 113):

א. אופיו של הגן יישמר לרבות שטחו, הקשר הישיר אל סביבתו, אופיו המגוון ומערכת השבילים שבו. לא יותר גידור.

ב. שיקום הגן ייעשה בהתאם להמלצות תיק תיעוד מלא אשר יוכן לעת הכנת היתר בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י הגוף המייץ לוועדת השימור.

ג. לא יותר ריצוף של שטחי הגן שאינם מרוצפים כיום. החלפת הריצוף במערכת השבילים הקיימת תהיה בריצוף מסוג התואם למקור.

ד. אמצעי שילוט, גידור ותאורה יתוכננו כך שיתאימו לאופיו ההיסטורי של הגן ובכפוף לקבלת המלצות ועדת השימור המקומית.

ה. אופי הצמחייה בגן יישמר ונטיעות חדשות יהיו תואמים ככל הניתן באופיים לצמחייה הקיימת. לא תותר עקירת עצים בוגרים אלא בכפוף לקבלת המלצות ועדת השימור המקומית.

11. תכנית פיתוח לבית העלמין תכלול אמצעים למניעת פגיעה בשרידי הבריקה ההיסטורית הקיימת בשטחו, והמשך שימורה בעתיד.

6.6

איכות הסביבה

1. פסולת ואשפה:

א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.

2. זיהום אוויר ואיכות אוויר:

א. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.

ב. שימוש בריסוס קרקעי ייעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.

3. חומרים מסוכנים:

א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר.

6.7

תשתיות

1. מים :

א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

ב. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מקדים מול מקורות לעניין מיגון הקווים ו/או העתקתם.

2. ניקוז :

א. בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהיה וחלחול מי נגר.

ב. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

ד. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.

ה. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').

ו. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ז. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.

ח. ניקוז דרכים יכלול תעלות מגוננות משמרות מים.

ט. תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע ניקוז מקומי אשר יבוצע עפ"י התווית נספח הניקוז.

3. ביוב :

א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.

ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ו. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני איכלוס המבנה.

ז. לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאינם באיכות של ביוב סניטרי.

4. חשמל :

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר

- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6.7

תשתיות

- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר
- בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו
- בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו
- מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר
- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר
- ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
- ג. בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.
- 5. טלפון ותקשורת:
- א. קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.
- 6. כבאות:
- א. הידרנטים בקוטר 3" ימוקמו בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות ותקנות כיבוי אש, כל 100 מ' לפחות, ע"ג קווי המים הראשיים, ברחובות היישוב

6.8

חלוקה ו/ או רישום

תשריטי חלוקה של מגרשים, יתבצעו כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, פרק ד', חלוקה לאיחוד של קרקעות- סעיפים 137 ו-138

6.9

הפקעות ו/או רישום

זכויות השימוש והחזקה במקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה) ושאינם במתחמים לאיחוד וחלוקה, לרבות דרכים, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.10

כתב שיפוי

לעת מתן היתר בניה בתחום חלקת המגורים, רשאת הוועדה המקומית לבקש כתנאי להיתר - כתב שיפוי.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:
- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקנ"מ 1:1,000 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

6.11

שמירה על עצים בוגרים

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

ה. בתחום מגרשים 222 ו-625 קיימים עצים לשימור בשטח המסומן בנספח התנועה כמיועד לחניות אשר ישמשו את מתחם בריכת השחייה. תכנון החניות המפורט ייעשה בהתאמה לעצים אשר סומנו לשימור.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.12

מבנים קיימים

1. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.

2. מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו, שנבנו מכוח תכנית מאושרת או שנבנו לפני שנת 1965 - ייחשבו כמבנים חורגים שהותרו, ובלבד שאינם חודרים לתחום דרך.

3. שטח מבנה מגורים קיים בהיתר, העולה על המותר כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6.12	מבנים קיימים
	(סעיף 5 לעיל), יותר לפי שטח הבניה המאושר, כמפורט בהערה מס' 1 לטבלה מס' 5. 4. התכנית אינה משנה קווי בנין של מבנים שנבנו כדין. בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין החדשים. 5. הוראות מעבר: התכנית אינה פוגעת במבנים ושימושים הפועלים ובנויים כדין.

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.

6.14	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, לרבות בניה, הריסה, עבודות חפירה ונטיעת עצים, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 78

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה לתוספת יח"ד בחלקת מגורים בנחלה, מעבר לשתי יח"ד ראשונות	אישור תכנית בינוי וכן הבטחת דרכי גישה, באישור ועדה מקומית.
2	תנאי לפיצול מגרש מחלקת מגורים בנחלה	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 78



כפר חיים- עח/27/139- מתאר תחום השטח הבנוי - תכנית מס' 409-0223370 כמות יח"ד בתאי שטח הכלולים בתכנית

מס' תכנית מפורטת תקפה	מס' יח"ד		יעוד קרקע		מס' מגרש/ תא שטח		
	מוצע	מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מוצע	קיים	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	1A	1A	1
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	1B	1B	
	5	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	2A	2A	2
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	2B	2B	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	3	3	3
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	4A	4A	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	4B	4B	4
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	5	5	
עח/11/139	3	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	6	6	5
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	7A	7A	6
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	8A	8A	
עח/6/139	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	8B	8B	7
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	9	9	8
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	10	10	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	11	11	9
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	12A	12A	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	12B	12B	10
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	13A	13A	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	13B	13B	11
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	14	14	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	15	15	12
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	16	16	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	17A	17A	13
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	17B	17B	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	18	18	14
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	19	19	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	20	20	15
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	21	21	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	22A	22A	16
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	22B	22B	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	23	23	17
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	24	24	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	25A	25A	18
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	26	26	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	27A	27A	19
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	27B	27B	
עח/2/139	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	28	28	20
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	29	29	21
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	30	30	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	31	31	22
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	32	32	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	33	33	23
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	34	34	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	35	35	24
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	36A	36A	
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	36B	36B	25
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	37	37	
עח/19/139	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	38	38	26
	4	2	מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	37	37	27
			מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות	38	38	

מס' מגרש/ תא שטח	קיים	מוצע	יעוד קרקע		מס' יחיד	מס' תכנית מפורטת
			מצב מאושר	מצב מוצע		
39	39	39	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
40	40	40	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
41	41	41	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
42	42	42	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
43	43	43	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
44	44	44	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
45	45	45	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	ענ/139/17
46	46	46	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
47	47A	47A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	47B	47B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
48	48A	48	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	3
49	49	49	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
50	50	50	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
51	51A	51A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	51B	51B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
52	52	52	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
53	53	53	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
54	54	54	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
55	55	55	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
56	56A	56A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	56B	56B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
57	58A	58A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	58B	58B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
58	59	59	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
59	60	60	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
60	61A	61A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	61B	61B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
61	62	62	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	ענ/139/8
62	63	63	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	3
63	64A	64A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	64B	64B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
64	65	65	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
65	66	66	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
66	67A	67A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	67B	67B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
67	68A	68A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
68	69A	69A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	69B	69B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
69	70A	70A	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	4
	70B	70B	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי		
70	115	115	מגורים בנחלות	מגורים בישוב כפרי	2	ענ/139/א/12
סה"כ יחיד רגילות						
					140	278
1	80	80	משק עזר	משק עזר	1	שטח 1,258
2	81	81	משק עזר	משק עזר	1	1,039
3	82	82	משק עזר	משק עזר	1	970
4	83	83	משק עזר	משק עזר	1	678
5	84	84	משק עזר	משק עזר	1	869
6	85	85	משק עזר	משק עזר	1	921
7	86	86	משק עזר	משק עזר	1	746
8	103	87	מגורים- משק עזר	משק עזר	1	ענ/139/11 1,479
9	88	88	משק עזר	משק עזר	1	539
10	89	89	משק עזר	משק עזר	1	503

מס' מגרש/ תא שטח		יעוד קרקע		מס' יח"ד		מס' תכנית מפורטת
קיים	מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מאושר	מוצע	
11	90	90	אזור מגורים בעלי מקצוע	משק עזר	1	עח/139/1025
12	91	91	משק עזר	משק עזר	1	744
13	93	93	משק עזר	משק עזר	1	752
14	97	97	משק עזר	משק עזר	1	633
		סה"כ משקי עזר		14	14	
1	57/1	57	אזור מגורים דו-משפחתי	מגורים א'	2	עח/12/139 א
4	121	121	אזור מגורים בישוב חקלאי	מגורים א'	1	עח/139/5
5	450	450	אזור מגורים בישוב חקלאי	מגורים א'	1	עח/139/17
6	ט23	451	אזור מגורים במושב	מגורים א'	1	עח/139/10
7	א62	6200	מגרש מגורים	מגורים א'	1	עח/139/8
8		6201		מגורים א'	1	409-0314856
9		6202		מגורים א'	1	409-0111518
		סה"כ מגורים		6	8	
				160	300	
				סה"כ		

סיכום:

יעוד קרקע	סה"כ יח"ד	הערות
מגורים בישוב כפרי	278	ועוד 70 יח"ד קטנות לפי 1 יח"ד קטנה בכל אחת מ-70 חלקות המגורים
משק עזר	14	
מגורים א'	8	
סה"כ	300	

הערה: סך יחידות הדיור לא יעלה על הקבוע בהוראות תמא 35 על תיקוניה