

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-0719278

בית פדלון אודים, הסדרת גבולות



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי חוף השרון  
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

1. בתחום התכנון חלה תכנית משמ/49/1/חש.

2. בתחום התכנית נערכה תכנית פרצלציה ונרשם תצ"ר שאינו תואם את התכנית המאושרת משמ/49/1/חש, מה שיצר בעייתיות מול רשות מקרקעי ישראל בעת בקשה לרישום זכויות למגורים בנחלה וקבלת היתרי בניה.

3. בהתאם לדרישת רשות מקרקעי ישראל ובסיכום עם מהנדס הועדה המקומית "חוף השרון" - מוגשת בזאת תכנית להסדרת החלוקה והתכנון לתצ"ר הרשום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית בית פדלון אודים, הסדרת גבולות

מספר התכנית 401-0719278

**1.2 שטח התכנית** 13.398 דונם

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
קואורדינאטה X	185283
קואורדינאטה Y	685607

**1.5.2 תיאור מקום**

בתחום תכנית תצ"ר מאושר מס' 304/13 משרד הבינוי והשיכון, בפינת הרחובות החרוב / הכלנית.

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

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: אודים

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אודים	החרוב		
אודים	הכלנית		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9147	מוסדר	חלק	117-124	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/08/2003	3796	5215	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/10/15. הוראות תכנית חש/10/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/10/15
29/06/1997	4085	4538	לעניין הגבולות בלבד, כל שאר הוראות תכנית חש/4/17 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	משמ/49/1
14/09/1995	4793	4333	לעניין הגבולות בלבד, כל שאר הוראות תכנית חש/4/17 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חש/4/17
08/10/1992	60	4047	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/4/5. הוראות תכנית חש/4/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/4/5
17/10/1991	217	3932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/11 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/10/11
31/01/1991	1177	3839	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/4/1/ב ממשיכות לחול.	שינוי	חש/4/1/ב
16/01/1989	1209	3613	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/10 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/10/10
05/01/1986		3289	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/4/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/4/1
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/10/2 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/10/2

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמעון אסבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמעון אסבן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מתוך תכניות בתוקף	14: 58 18/03/2019	שמעון אסבן	17/03/2019	10		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר עפ"י תכנית מאושרת משמ/49/1(חש)	16: 01 25/07/2019	שמעון אסבן	12/03/2019	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

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
	אחר			אודים כפר שיתופי בע"מ	אודים	(1)		09-8655437	09-8650839	mekomi- udim@beze qint.net
	פרטי	גל פדלון			אודים	(2)		09-8996258	09-8996263	ido@fadlon .co.il
	פרטי	עידו פדלון			אודים	(2)		09-8996258	09-8996263	ido@fadlon .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: udimh@012.net.il, כתובת: מזכירות היישוב, מושב אודים מיקוד: 42905.

(2) כתובת: משק 71.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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 ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמעון אסבן	,86889 4712		תל מונד	הדקל	47	09-7967258	09-7963623	gas.galit@gm ail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		ben-avi@ben-avi.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**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
"מבני משק חקלאיים"	מבנים הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של אדמה, או לגדול בעלי חיים.
"נחלה" (חלקה א')	יחידת קרקע במושב בין בעלת רצף ובין שאינה בעלת רצף קרקעי הרשום בתכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי כל חלק ממנה מסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות.

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 חלוקה בין שטחי חלקות א' בנחלות והרחבת דרך, שינוי בהוראות בינוי והוספת שטח עיקרי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי גבולות בין נחלות ומגרשי מגורים על מנת להתאימן למציאות, קביעת הוראות בינוי והוספת 50 מ"ר שטח עיקרי.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	124, 121, 120, 118
מגורים בישוב כפרי	117A, 123A
קרקע חקלאית	117B, 123B
דרך מאושרת	122
דרך מוצעת	119

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים א'	124
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	123A
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	122
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	123A
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	122
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	124, 121, 120
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	117A, 123A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	117B, 123B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי (נחלה ב')	3,877	28.94
דרך קיימת או מאושרת	1,104	8.24
מגורים בנחלות (חלקות א')	5,000	37.32
מגורים למשתכנים	3,417	25.50
<b>סה"כ</b>	<b>13,398</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,106.17	8.24
דרך מוצעת	175.38	1.31
מגורים א'	3,247.49	24.20
מגורים בישוב כפרי	5,000	37.26
קרקע חקלאית	3,890.55	28.99
<b>סה"כ</b>	<b>13,419.58</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תואם ליעוד "מגורים למשתכנים" עפ"י תכניות מאושרות ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>רוחב חזית מגרש לרחוב לא יפחת מ-18 מ'.</li> <li>תותר בנית קומת מסד חלקית במגרשים משופעים בתנאי שגובה הבנין לא יעלה על הגובה המותר הסופי.</li> <li>מרתפים - תותר בנית מרתפים בקונטור קומת הקרקע כפי שהוגדרו בתכנית מפורטת חש/10/10 :</li> </ol> <p>ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם, כולל המקלט.</li> <li>גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.</li> <li>יש להבטיח פתרון נאות לאיוורור ולניקוז קומת המרתף.</li> <li>מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע, וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.60 מ' מעל פני הקרקע, כאשר סה"כ גובה הבנין משיא הגג המשופע ועד פני הקרקע הטבעית או הסופית (מה שפחות) לא יעלה על 8.5 מ'.</li> <li>הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.</li> <li>קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהנ"ל.</li> <li>לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.</li> <li>השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בתקנון זה. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי. במידה ויבנה מרתף כנ"ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט מבנה לחניה פרטית.</li> </ol> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>היתרי בניה לבנייני המגורים ינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח, הכוללת פתרונות תשתיות לניקוז.</li> <li>במגרשים גובלים בהם יבנו מבני עזר צמודים בקו בנין 0 יותאמו מפלסי הכניסות, שיפועי גגות וחמרי הגמר בין מבני העזר הנ"ל.</li> <li>גדרות - גובה הגידור לחזית לא יעלה על 1.2 מ' . גובה גידור צידי ואחורי לא יעלה על 1.8 מ' . הכל ממפלס הקרקע הנמוך. גידור הפונה לשטח ציבורי יטווח או יחופה לשביעות רצון מהנדס הועדה</li> <li>מיכלי גז ודלק ביתי ישולבו בעיצוב הבית או הגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מהכביש.</li> <li>כל התקנות החשמל ותקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים.</li> <li>תכניות להיתר בניה לבניינים בשיטת בית גדל יכללו את תכניות הבניינים במצבם הסופי. גמר חיצוני של תוספות בניה יותאם לבניינים הקיימים.</li> </ol>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>ז. חמרי גמר וצבעי בניינים יוגשו לאישור הועדה המקומית.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים ב' בשוב כפרי</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>תואם ליעוד "מגורים בנחלה (חלקה א') עפ"י תכניות מאושרות.</p> <p>שימושים מותרים בתחום חלקה א' :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שני מבני מגורים ובתוכם שלוש יחידות דיור עבור בעל הנחלה, בן ממשיך ויחידת הורים, כולל שטחי שירות ובריכת שחיה פרטית.</li> <li>- מבנים לשימוש חקלאי (כגון : דיר, רפת, חממה, אורוות וכד').</li> <li>- שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים.</li> <li>- שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה.</li> <li>- תעשייה חקלאית זעירה הקשורה באופיה והיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק.</li> <li>- פעוטון ומועדון יום לקשיש.</li> <li>- מבני קייט - עד ארבע יחידות בכל נחלה ובנפרד מבתי המגורים.</li> </ul>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי למגורים בנחלה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח החלק של הנחלה המיועד למגורים יהיה בחזית החלקה ושטחו לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ-2 דונם אלא אם סומן אחרת בתכנית המפורטת המאושרת לשוב. השטח מהווה חלק בלתי נפרד מהמשק החקלאי ולא ניתן לחלוקה.</li> <li>2. א. מרחק בין שני מבני מגורים במגרש אחד - 5.0 מ' לפחות, או 0 בבניין אחד או חיבור באמצעות שטחי שרות ו/או חניות.</li> <li>ב. מרחק מבנה עזר ממבנה המגורים לא יפחת מ-3 מ' או שיהיה חלק ממנו.</li> <li>ג. מבני משק ומבני עזר משקיים ימוקמו במרחק 15 מ' מינימום מקו בנין קדמי של הנחלה.</li> <li>ד. מגרש פינתי - קווי בנין למגרש פינתי הפונה לשתי חזיתות יהיו לפי קווי בנין לחזית וקווי בנין צידיים.</li> <li>ה. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גובה 2.20 מ'. מותר לפצל קומה לשני מפלסים ובלבד שגובה הבנין כולו לא יעלה על 2 קומות או מקסימום 8.50 מ' משיא גג רעפים ועד למפלס הממוצע של הקרקע הטבעית או הסופית, הנמוך מביניהם. במקרה בניית קומת עמודים - היא תשמש לחניית הרכב הפרטי ולא יותרו מבני חניה נוספים.</li> <li>ו. לתא שטח 123A - יותרו 3 יח"ד בשני מבנים - אחת קטנה 55 מ"ר, שטחה של יח"ד גדולה לא יפחת מ-140 מ"ר שטח עיקרי. ניתן לחבר יח"ד קטנה וגדולה ובלבד ששך השטח במבנה אחד לא יעלה על 350 מ"ר לשתי היחידות.</li> <li>ז. הקטנת רוחב חזית הנחלה.</li> <li>ז. לא יותר חיבור פנימי בין יחידות הדיור הצמודות בכל מפלס. עובי הקיר המפריד בין אותן יחידות לא יפחת מ-0.2מ' והוא יהיה עשוי מבטון. לא יותר חיבור פנימי בין מבנה פל"ח הניתן להצמדה למבנה המגורים לפי הוראות תכנית חש\10\15. עובי הקיר המפריד לא יפחת מ-0.2מ' והוא יהיה עשוי מבטון.</li> </ol>



4.2

מגורים בישוב כפרי

3. מבני עזר ביתיים :

- לכל יחיד ניתן יהיה לבנות מבני עזר כגון : מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה.

- מבנה העזר יכול להיות צמוד למבנה המגורים או בנפרד במרחק שלא יפחת מ-3 מ'.

- גובה מבנה העזר לא יפחת מ- 2.20 מ'.

- לכל יחידת דיור גדולה ניתן יהיה להקים חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר. ניתן לחבר שתי חניות מקורות במבנה אחד.

- ניתן להקים מבנה עזר על קו הגבול עם השכן ובהסכמתו ע"ג התכנית ובתנאי קיר אטום על מונה הדפסה 12 תכנון זמין

הגבול וניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש.

4. מרתפים :

ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים -

1. ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם, כולל המקלט.

2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.

3. יש להבטיח פתרון נאות לאיוורור ולניקוז קומת המרתף.

4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע, וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.60

מ' מעל פני הקרקע, כאשר סה"כ גובה הבנין משיא הגג המשופע ועד פני הקרקע הטבעית או

הסופית (מה שפחות) לא יעלה על 8.5 מ'. הגבהת מפלס הכניסה הקובעת לא יביא להגבהת הקרקע הטבעית. פיתוח המגרש יהיה לפי הטופוגרפיה הטבעית לאישור מהנדס הועדה.

5. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהני"ל.

6. השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בתקנון זה. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי. במידה ויבנה מרתף כני"ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט מבנה לחניה פרטית.

5. גדרות :

היתר להקמת גדר יותנה בסימון מיקומה בשטח על ידי מודד מוסמך, גובה הגדר לפי שיקול דעת

הועדה המקומית ולא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר. העיצוב האדריכלי וחמרי

הגמר של הגדרות בחזית, ייקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית.

- תותר הקמת קירות תמך בתחום חלקה א' עד לגובה של +1.0 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה

ובהתאם לתכנון המאושר.

- גדר הפונה לשטחים ציבוריים תטויח ו/או תחופה לפי אישור מהנדס הועדה.

בנינו ו/או פיתוח

ב

1. הוראות והגבלות בניה לבריכות שחיה פרטיות :

א. מגרש מינימלי - 2.00 דונם.

ב. קווי בנין - שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בהתאם לקווי הבניה החוקיים ועוד 10% לריצוף.

המתקנים הדרושים להפעלתה ואחזקתה של הבריכה יהיו בקווי הבנין החוקיים או 0 בהסכמת השכן הגובל.

ג. מרחק מינימלי - מבית המגורים יהיה בהתאם לאישור הועדה המקומית.

ד. גודל הבריכה - נפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

ה. גודל מבני העזר - כולל שרותים לא יעלה על 12 מ"ר.

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ו. עומק - מקסימלי של הבריכה, 2.20 מטר.                      ז. אין להתקין מקפצות.</p> <p>2. פל"ח - פעילות יצרנית נוספת לפעילות החקלאית בחלקה א' בנחלה :                      א. מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר לא יפחת מ- 25 מ'.                      ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים לא יפחת מ- 8 מ'.                      ג. במקרה של סתירה בין הוראות אלו על-פי תממ/3 - 7 לבין תכנית מתאר מפורטת יגברו הוראות תממ/3-7.                      ד. על המבנים לשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים חלות הוראות סעיף ג.2(3) ו-ג.2(4) בהוראות תכנית חש/10 /15.                      כל שאר הוראות הבינוי והפיתוח בהתאם לתכנית התקפה לעניין.</p> <p>3. מבני קייט :                      א. הקמת מבנים לקייט תותר אך ורק בשטח הנחלה.                      ב. המבנה לקייט יהיה במרחק מינימלי של 10.0 מ' מבית מגורים. מרחק ממבני משק (בעלי חיים) יהיה עפ"י טבלת משרד החקלאות.                      ג. ניתן יהיה להקים 4 יחידות קייט על כל נחלה. מבני הקייט יוקמו לאחר הפחתת דונם וחצי לבניית בתי המגורים לבעלי הנחלה ולבן הממשיך וסימון המבנים בתכנית וישמר מרווח מינימלי של 10.0 מ' בין מבנה הקייט לבין בתי המגורים. תכנית הבינוי תאושר בועדה המקומית.                      ד. גודל יחידת קייט לא יפחת מ- 25 מ"ר (ברוטו) ולא יעלה על 40 מ"ר (ברוטו). שטח מבנה הקייט לא יעלה על 160 מ"ר (ברוטו).                      ה. כל יחידת קייט תכלול שירותים סניטריים נפרדים ופינת בישול מאווררת המכילה מתקנים מתאימים.                      ו. יש להבטיח בסמוך למבנה הקייט שטח דשא ונטיעות לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יחידה, הכולל פינת צל לשיבה לשימוש האורחים.                      ז. גובה מבנה הקייט - קומה אחת בלבד.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי יעודו, כמפורט בתוספת הראשונה לחוק.                      2. כל בניה תהיה באישור הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי ולצורך עיבוד ויצור חקלאי בלבד.                      3. אסורה כל בניה למגורים.                      4. במידת הצורך תידרש חוות דעת משרד החקלאות.                      5. היתרי בניה יותנו בפתרון ניקוז ביוב וכיו"ב.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	שטח זכות הדרך ישמש דרך ציבורית, מעבר תשתיות, חניה לרכב ולאופניים, גינון וריהוט רחוב, תאורה, פיתוח גנני, ספסלים, שבילי אופניים ומדרכות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הכל עפ"י הקיים. מתקנים טכניים, גינון, תאורה, שילוט וכל ריהוט הרחוב יהיו על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית ועפ"י תכניות הבינוי המאושרות.



<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זכות הדרך ישמש להרחבת ו/או סלילת דרך ציבורית, מעבר תשתיות, חניה לרכב ולאופניים, גינון וריהוט רחוב, תאורה, פיתוח גנני, ספסלים, שבילי אופניים ומדרכות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> מתקנים טכניים, גינון, תאורה, שילוט וכל ריהוט הרחוב יהיו על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית ועפ"י תכניות הבינוי המאושרות.





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
1	(3) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	2	8.5	1	(1)		30	200	500	,120 ,118 124 ,121	מגורים	מגורים א'	
(6) 2	(3) 5	(5) 5	(4) 3	(4) 3	2	8.5	3	(1)		60	450	2000	117A	מגורים	מגורים ב' - בישוב כפרי	
					1	(8) 5.2					(7) 660	2000	117A	פעילות לא חקלאית	מגורים ב' - בישוב כפרי	
						(11)				65	(10) 1144	(9) 10000	117B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(13) 2	(12) 5	(5) 5	(4) 3	(4) 3	2	8.5	3	(1)		60	500	2000	123A	מגורים	מגורים ב' - בישוב כפרי	
					1	(8) 5.2					(7) 660	2000	123A	פעילות לא חקלאית	מגורים ב' - בישוב כפרי	
						(11)				65	(10) 1190	(9) 10000	123B	קרקע חקלאית	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בקונטור קומת הקרקע ועפ"י הוראות תכנית מאושרת חש/10/10.
- (2) למבנה עזר - 3.0 מ' או 0.0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג למגרש המבקש.
- (3) מבנה לחניה מקורה גם 2.0 מ' מקו בנין לחזית ובתנאי 0.0 מ' / 3.0 מ' מרווח ממבנה בית המגורים.
- (4) למבנה עזר - יותר גם 0.0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג למגרש המבקש.
- (5) לקו החלוקה בין השטח החקלאי למגורים ק. בניין יהיה 0.0 מ' וכמסומן בתשריט.
- (6) סה"כ מקסימום 255 מ"ר עיקרי במבנה אחד לשתי יח"ד (גדולה + קטנה).
- (7) פלייח עד 500 + מבני קייט עד 160 מ"ר בתנאי עמידה בהוראות התכניות המאושרות.
- (8) 5.2 בגג משופע 2.8 לגג שטוח.
- (9) או כמסומן בתשריט.
- (10) לא יותר מ-60% משטח המגרש או לפי אישור הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי ולצורך עבוד ויצור חקלאי בלבד.
- (11) לפי אישור הועדה המקומית.
- (12) כמסומן בתשריט.







תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**דרכים וחניות**

מס' מקומות החניה יחושב עפ"י התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ותיאום עם הרשות המקומית.

**6.2**

**איכות הסביבה**

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.

ניקוז ותיעול - תשתיות יבוצעו ע"י יוזמי התכנית תוך השתלבות במערכת הניקוז המתוכנן תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

- א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- פסולת - פחי אשפה לכל יח"ד, עפ"י פרט מתוכנן בתוך גדר בנויה.

**6.3**

**תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

חשמל ותקשורת - רשת חשמל מתח גבוה ושנאים תהיה עילית, חיבורים למגרשים יהיו תת-קרקעיים. מרווחים וקווי בניין לפי תקנות חברת החשמל.

**6.4**

**פיקוד העורף**

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

**6.5**

**פיתוח סביבתי**

א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינון ונסיעות, ריצוף, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה.

ב. נגר עילי :

תובטח תכסית פנויה/אמצעים טכנולוגיים של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי 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, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.

<p><b>6.5 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>	
<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. בעל היתר הבניה יממן במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר על פי דין ואשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות. ב. אישור תאגיד המים ו/או המועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.</p>	
<p><b>6.7 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>יינתן פתרון תכנוני לשילוב קולטי השמש והדוודים כחלק מעיצוב הגג.</p>	
<p><b>6.8 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.</p>	
<p><b>6.9 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. הבעלים ו/או היוזם יגיש תכנית לצרכי רישום לכלל שטח התכנית בתוך 6 חודשים מיום אישור התכנית. תנאי למתן היתרים בתחום התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתצ"ר - תכנית לצרכי רישום. ב. רישום התצ"ר יעשה על ידי הבעלים ו/או היוזם ועל חשבונם. ג. דרכים ושטחים ציבוריים יופקעו ע"י הוועדה המקומית לפי חוק התכנון הבניה.</p>	
<p><b>6.10 הוצאות הכנת תוכנית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על מגישי התכנית עפ"י סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למינהן וכד'.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>הבקשה להיתר תהיה בהתאם להוראות תכנית זו על סעיפיה השונים והמלאים, בהתאם לשימושי הקרקע המאושרים ובמילוי התנאים הבאים: א. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. ה. לא יינתן היתר בניה למבנים מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים (ראה פירוט בנספח הוראות בנושא חשמל המצורף לתכנית זו).</p>	

**6.12**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- ו. אישור פקיד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר העילי.
- ט. מימון הבעלים של העתקת התשתיות והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, במידת הצורך, למקום מתאים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	מתן תוקף לתכנית.

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12