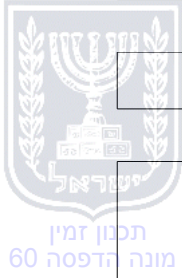


הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0102954

הסדרת מושב תנובות



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לב השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/01/2023

לאשר את התוכנית

20/06/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב תנובות משנה את תפקידו במרחב לאור פתיחת דרך 562 ושינויים הנערכים בדרך 57. בהתאם לכך מערכת התנועה העוברת במושב הופחתה משמעותית. מבנה המגורים והנחלות במושב מבונים סביב המרכז הציבורי/אזורי ומהווים מעבר לשרות המקומי חלק ממארג השירותים הציבוריים של המועצה האזורית לב השרון. הקרקע החקלאית מקיפה את המגורים במושב ומהווה גם רצועת הפרדה בין המושב ליישובים השכנים. עיקריה של התכנית המוגשת הם מימוש הפוטנציאל הקיים וכן הסדרת המצב הקיים שעבר תהפוכות רבות ושונות ובהם:

1. הרחבה על-פי ת.מ.מ. 21/3 ועל פי ת.מ.א. 35 תיקון ב'.

מספר יח"ד המותר ב-ת.מ.א. 35 הינו 300, במושב 70 נחלות שהם 140 יח"ד + 28 יח"ד מקצועיות + 2 דירות מתוקף תכנית צש/92/1 וכן תוספת של 73 יח"ד יח"ד מתוכנית צש/במ/0/2/54 שמומשה ובסה"כ בתחום המושב מאושרות 243 יח"ד.

2. בהתאם להוראות ת.מ.א. 35 תיקון ב' - יח"ד נוספת לכל נחלה, ובסה"כ תוספת של 70 יח"ד במסגרת המושב הקיים.

3. לתשתיות הקיימות מענה מתאים לתוספת יח"ד המבוקשת.

4. בכתם המגורים בייעוד מגורים ביישוב כפרי ינוצלו כל זכויות המגורים וכן זכויות הפל"ח בהתאם לתכנית הקיימות.

5. הסדרת חריגות בניה שתולדתם היא טרם 1965 וכן בעיית גבולות וקווי בניה שנוצרו לאור שינויים שנערכו בנחלות על-פי מ.ש.מ. 133 שינויים שיצרו חריגות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הסדרת מושב תנובות

שם התכנית

412-0102954

מספר התכנית

509.679 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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

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
 לב השרון
 קואורדינאטה X 196625
 קואורדינאטה Y 690100

1.5.2 תיאור מקום

מושב באזור השרון בין הערים נתניה וטול כרם ועל ציר דרך 57, מערבית וסמוכה לדרך מספר 6. המושב שייך למועצה אזורית לב השרון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לב השרון - חלק מתחום הרשות: תנובות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7871	מוסדר	חלק		38
7875	מוסדר	חלק		15
8130	מוסדר	חלק		38
8690	מוסדר	חלק	2-28, 34	29
8691	מוסדר	חלק	2-92, 103-108	
9218	מוסדר	חלק	2-95	

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

מזרח השרון

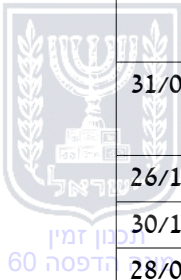
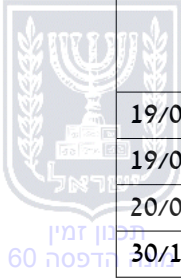


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/1946			1523		החלפה	הצ/ 40
19/01/1967			1332		החלפה	הצ/ 1 / 40
20/05/1971			1722		החלפה	צש/ 92
30/11/1972			1879		החלפה	צש/ 199 / 2
31/05/1973		1770	1922		החלפה	צש/ 92 / 1
27/12/1973		478	1973		החלפה	צש/ 4 / 1
27/12/1973			1973		החלפה	צש/ 92 / 2
27/12/1973			1973		החלפה	צש/ 522 / 2
19/06/1988			3566		החלפה	צש/ 22 / 8 / 6
27/05/1990		2875	3769		החלפה	צש/ 0 / 2 / 0
15/11/1992		452	4058		החלפה	משמ/ 133
06/04/1995		2709	4295		כפיפות	צש/ במ/ 0 / 2 / 54
24/08/1998			4672		כפיפות	צש/ מק/ 0 / 2 / 54 א / 54
31/05/2005		2872	5402		כפיפות	צש/ מק/ 8 / 22 / 13
26/11/2009		715	6025		כפיפות	צש/ 0 / 2 / 80
30/12/2012		1887	6520		כפיפות	צש/ 8 / 22 / 16
28/03/2022		5303	10323		החלפה	412-0137513

הערה לטבלה:

במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יכריעו הוראות תכנית זו.



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: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים	17: 19 21/07/2021	ניר מעוז	26/05/2021	32		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תמונות עצים בתנובות	17: 17 21/07/2021	ניר מעוז	26/05/2021			רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	11: 34 14/05/2023	אסתרליס ענת	24/04/2023	85		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	11: 30 14/05/2023	ניר מעוז	24/04/2023	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	11: 47 14/04/2021	שמעון אסבן	14/04/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מילואות בקני"מ 500:1, הצעת בינוי למס' נחלות מדגמית להצגת אופן מימוש התוספת למצב הקיים	11: 52 14/05/2023	שמעון אסבן	17/04/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		10: 10 19/07/2017	שמעון אסבן	17/07/2017	4		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	פרשה טכנית-ביוב	10: 49 25/07/2021	בנימין כרמי	26/05/2021	3		רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית לנספח המים	13: 23 06/02/2018	בנימין כרמי	13/10/2017	2		רקע	מים
לא	דוח ניקוז עפ"י תמ"א 1	15: 19 28/11/2021	בנימין כרמי	31/10/2021	21		רקע	ניקוז
לא	נספח קווי ביוב	11: 43 14/05/2023	בנימין כרמי	17/04/2023	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח קווי מים	11: 45 14/05/2023	בנימין כרמי	17/04/2023	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	תכנית ניקוז	11: 41 14/05/2023	בנימין כרמי	25/04/2023	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה מנחה	11: 37 14/05/2023	רמי ראובני	19/04/2023	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מסמך הבהרות לנספח תנועה	13: 03 21/06/2020	רמי ראובני	21/06/2020	2		מנחה	תנועה
לא	הסדרת מושב תנובות - ניתוח מצב קיים, המלצות לתכנון.	13: 08 21/06/2020	איתן עדן	17/08/2017	20		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי מנחה	11: 48 14/05/2023	איתן עדן	14/05/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה איזורית לב השרון				09-7960202	09-7960200	
	פרטי	(2)		תנובות מושב עובדים והתיישבות שיתופית בע"מ	תנובות			09-8985286	09-8988815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה איזורית לב השרון, דואר תל מונד, מיקוד 40600.

(2) כתובת: מושב תנובות, ד.נ. לב-השרון.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל M.Sc	עורך ראשי	שמעון אסבן	,86889 4712		תל מונד	הדקל	54	09-7967258	09-7963623	
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513		רעננה	הטללים	40	09-7742416	09-7742416	reuvenny@yahoo.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	איתן עדן			תל אביב- יפו	(1)	3	03-6836712		eden@actco m.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אינסטלצי ה וביוב	יועץ תשתיות	בנימין כרמי	32954		פרדסיה	האלה	62	09-8948930		carmyyb@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	
סוקר עצים	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246		maozni@gma il.com
אדריכלות ושימור מבנים היסטוריים	יועץ	אסתרליס ענת	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17 ב	04-6373312		anaterlis@ gmail.com

(1) כתובת: רח' טוני הלה 3 (פינת שד' ירושלים 107) יפו.



מכון זמין
מונה הדפסה 60



מכון זמין
מונה הדפסה 60

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
חלקה א'	שטח קרקע בתוך המשבצת החקלאית של המושב המהווה חלק מנחלה רצופה או מפוצלת, חלקה א' בנחלה מיועדת להקמת יחידות המגורים ומוגדרת ביעוד "מגורים ביישוב כפרי", שטחי שרות וחניות, מבנים חקלאיים ומבני שירות לצורך אחסנה, מיון ואריזה של כלים ותוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים, וכן מותר כל מבנה הנדרש לשימושי פל"ח בהתאם להוראות תכנית צ/ש-0/2-80.
יח"ד קטנה	יח"ד בשטח של 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.
נחלה	יחידת קרקע במושב, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המשמשת או נועדה לעיבוד חקלאי, יצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים והקמת בתי מגורים ופעילות לא חקלאית עפ"י המותר.
פל"ח - פעילות לא חקלאית	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, פעוטונים, משפחתונים, אירוח כפרי, אחסנה (למעט אחסנה גלויה), מלאכה ותעשייה זעירה.

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**

הסדרת מושב תנובות ועיבוי מרכז המושב בתחום הנחלות הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הסדרת מושב תנובות.

ב. הסדרת גבולות בין נחלות ומגרשים בתחום המושב בהתאם להנחיות אגודת המושב.

ג. שינוי ייעודי קרקע מחקלאי לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ממגורים לבעלי מקצוע, משקי עזר ומשתכנים למבנים ומוסדות ציבור ולמגורים ביישוב כפרי, ממגורים בנחלות (חלקת א') לשטח פרטי פתוח ומשטח פרטי פתוח למגורים ביישוב כפרי, משטח בנייני ציבור לשטח פרטי פתוח.

ד. תוספת יחידת דיור לכל נחלה ביעוד מגורים ביישוב כפרי (מגורים בנחלות, חלקות א') בהתאם להוראות ת.מ.א. 35 תיקון 1ב' המאפשרת יח"ד נוספת לכל נחלה.

ה. קביעת זכויות והוראות בניה והוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

ו. קביעת זכויות מעבר בין נחלות ובשטח למבנים ומוסדות ציבור.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200 - 207, 209 - 228, 3002 - 3070, 3093 - 3095
מגורים בישוב כפרי	100 - 169
מבנים ומוסדות ציבור	311 - 316, 319, 320, 3084
קרקע חקלאית	323 - 325, 502, 506 - 510, 518 - 533, 537 - 541, 567 - 569
שטח ציבורי פתוח	3071 - 3083, 3089
שטח פרטי פתוח	298, 300 - 309, 600, 602
דרך מאושרת	400 - 407, 3088, 3090 - 3092
דרך משולבת	3086, 3087
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3085

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	403
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	313, 314
בלוק ביטול	דרך מאושרת	402
בלוק ביטול	מבנים ומוסדות ציבור	312, 319
בלוק ביטול	מגורים א'	203, 204
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	107, 108, 110, 117, 119, 120, 133, 138, 140, 147, 148, 150, 153, 154, 167
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	323, 324, 519
בלוק ביטול	שטח פרטי פתוח	304, 306, 600
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	312 - 314
גבול מתחם	דרך מאושרת	400 - 407, 3088, 3090 - 3092
גבול מתחם	דרך משולבת	3086, 3087
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	311 - 316, 319, 320, 3084
גבול מתחם	מגורים א'	200 - 207, 209 - 228, 3002 - 3070, 3093 - 3095
גבול מתחם	מגורים בישוב כפרי	100 - 169
גבול מתחם	קרקע חקלאית	323 - 325, 502, 506 - 510, 518 - 533, 537 - 541, 567 - 569
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	298, 300 - 309, 600, 602
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	3071 - 3083, 3089
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3085
גבול שטח שיפוט	מגורים א'	222 - 226
גבול שטח שיפוט	מגורים בישוב כפרי	118
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	518, 541
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	110 - 107
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	169 - 100
זיקת הנאה	מגורים א'	202, 201
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	323
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	600, 305
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	303
להריסה	דרך מאושרת	404, 401, 400
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	314 - 312
להריסה	מגורים א'	210
להריסה	מגורים א'	211, 210, 202, 200
להריסה	מגורים בישוב כפרי	111, 142, 145 - 148, 152, 153, 161, 163
להריסה	מגורים בישוב כפרי	103
להריסה	קרקע חקלאית	323
להריסה	קרקע חקלאית	325
להריסה	שטח פרטי פתוח	309, 306, 300
להריסה	שטח פרטי פתוח	602, 600, 306
שימור נופי	דרך מאושרת	404, 403
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	314 - 312
שימור נופי	מגורים בישוב כפרי	157, 156
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	140 - 136
תחום השפעה	קרקע חקלאית	541 - 537
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	309

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

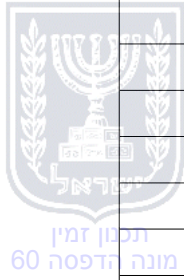
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	63,177	12.40
דרך משולבת	2,781	0.55
מגורים א'	33,730	6.62
מגורים א' מיוחד	2,597	0.51
מגורים בנחלות (חלקות א')	233,295	45.77
מגורים לבעלי מקצוע משקי עזר ומשתכנים	28,895	5.67
פרטי פתוח	10,722	2.10
קרקע חקלאית	61,726	12.11
שטח בנייני ציבור (ש.ב.צ.)	67,643	13.27
שטח ציבורי פתוח	5,113	1
סה"כ	509,679	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	62,613.32	12.28
דרך משולבת	2,789.87	0.55

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.29	62,697.03	מבנים ומוסדות ציבור
12.10	61,692.49	מגורים א'
45.98	234,482.86	מגורים בישוב כפרי
12.17	62,051.99	קרקע חקלאית
2.30	11,725.2	שטח פרטי פתוח
1.01	5,128.51	שטח ציבורי פתוח
1.33	6,769.88	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	509,951.16	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, מחסן ביתי חניה מקורה. ב. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. זכויות למבנים קיימים יהיו על פי תכניות מאושרות. ב. מרתף בקונטור קומת הקרקע.
ב	הוראות פיתוח א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה. ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית הבינוי ותשתיות יבוצעו ע"י המועצה. ג. בריכת שחיה : 1. תותר הקמת בריכת שחיה, שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר. 2. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. 3. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה. 4. יותר עד 8.0 מ"ר שרות לבריכה כגון מקלחת, שירותים וכיוב' כחלק מזכויות הבניה. 5. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים. ד. תא שטח מס' 215 - ניתן יהיה להסדיר את הניקוז בתא השטח מעל ומתחת לקרקע.
ג	קווי בנין א. על פי תכניות מאושרות. ב. על כל תוספת בנייה חדשה מעבר לקונטור המבנה, יהיה לעמוד בקווי הבניין. ג. חממות ומבנים חקלאיים חורגים יוסדרו או יהרסו כתנאי בהיתר בכל תא שטח. ד. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	א. מגורים, שטחי שרות וחניות. ב. מבני משק חקלאיים ומבנים לעיבוד חקלאי לפי התוספת הראשונה לחוק - בחלקת מגורים בנחלה. ג. מבני שירות למשק חקלאי כמו: מתבן, משרדים, מחסנים, סככות לכלים, סככות ומבנים למיון ואריזה תוצרת חקלאית וכיו"ב.

4.2

מגורים בישוב כפרי

ד. מבנים למגורים ארעיים לפועלים זמניים בחקלאות.

ה. בריכות שחיה.

ו. שימושי פל"ח - פעילות לא חקלאית - כגון : משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, מבני קייט אחסנה ותעשייה חקלאית זעירה, וכיו"ב בהתאם לתנאי והנחיות תוכנית צש/0-2/80.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- בכל שטח חלקת מגורים שנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחד' המותרות לכל נחלה על פי טבלה 5, למעט יחד' לבעל הנחלה ועוד יחד' קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בנין וגובה.

- השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.

- 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 4.0 מטר ובמקרים מיוחדים 3.0 מטר באישור הועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.

- זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש מחלקת המגורים,

אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה. סטייה מהוראה תכנון זמן מונה הדפסה 60 זו תהווה סטייה ניכרת.

- תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים שנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.

- חלוקה לתאי שטח : תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה

אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים :

1. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים שנחלה ממנה ייגרע.

2. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים שנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחיד אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.

3. 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 מ"ר, וזאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית אשר תבחן חלופות תכנון שיוצגו לה ורק לאחר שהשתכנעה כי לא ניתן לאשר את פיצול המגרש עליו קיימת בניה כדין למגרש בשטח 350 מ"ר. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.

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

- קווי הבניין במגרש מגורים מפוצל יהיו :

4.2

מגורים בישוב כפרי

קו בניין צדדי - 3 מ' או 0
 קו בניין אחורי - 3 מ' או 0
 קו בניין קדמי - 5 מ' מגבול יעוד דרך ובמגרש שיש אליו דרך גישה - 3 מ' מגבול דרך הגישה הגובלת בו.
 קו בניין לנחלה גובלת (צידי או אחורי) 3 מ'.
 קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בניין צדדיים.

קווי בנין

ב

א. הקמת מבנה תותר במרחק מזערי של 5 מ' או 0 מ' ממבנה אחר בתחום אותה חלקת מגורים בנחלה.
 ב. 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 בניין 0 בין נחלות יתאפשר לחניה ומחסן בלבד. או עפ"י מצב קיים.
 ג. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, או בדרך ובזיקת הנאה, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך ובדרך הגישה אליו - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.
 ד. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.
 ה. בנחלות בהן קיימים מבני מגורים החורגים מקווי הבניין ואינם חורגים לגבול שכן יאושרו עם אישורה של תוכנית זו.
 ו. עם הגשת בקשה להיתר ו/או להריסה ובנייה מחדש של מבנה החורג מקווי הבניה המצוינים בתכנית זו, קווי הבניה יהיו עפ"י טבלה 5 בתכנית זו.
 בבניה קיימת מתוקף היתר שניתן כדיון, מעבר לקווי הבניין, ניתן יהיה לאשר בניה בקומה השניה או בקומה המפולשת ברצף לבינוי הקיים ובמסגרת זכויות הבניה המאושרות. במקרה של הריסת המבנה הקיים, הבניה החדשה תתכנס לקווי הבנין עפ"י טבלה 5 בתכנית זו.

פעילות חקלאית

ג

יתרו מבנים לפעילות חקלאית באישור הועדה המקומית, משרד החקלאות וועד המושב.
 - מגורים לעובדי חקלאות זמניים :
 א. המבנים הזמניים יוקמו בשטח המותר בנחלה בהתאם להוראות תכנית צש/0-2/ 80 ובתנאים הבאים : תותר הצבת מבנים יבילים ארעיים, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה והוצבו על קומת מסד בגובה עד 70 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית.
 ב. תותר הסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים במבני מגורים ומבני שרות הקיימים כפוף לתנאים כמפורט בהוראות תכנית הפל"ח של לב השרון צש/0-2/ 80.
 ג. לא תותר הקמת מבנים חדשים למטרת מגורים לפועלים.
 ד. תותר הקמה של עד שני מבנים להלנת עובדים זמניים בחקלאות בלבד - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
 ה. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו בהיתר העסקה שניתן על ידי הגופים הרגולטוריים הרלוונטיים, בכל מקרה לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר למבנה.
 ו. המבנה יחובר לתשתיות החשמל, מי שתייה, ביוב, תקשורת וגז.
 ז. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
 ח. לא תותר הקמת מבנה בקרבת לאזור המושקה בקולחים.

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>ט. החקלאי המבקש יחתום על התחייבות בפני הועדה המקומית לפיה המבנה היביל ישמש אך ורק להלנת עובדים זרים בחקלאות שיש לחקלאי היתר להעסקתם, וכי בהתאם להוראות תוכנית זו, המבנה לא ישמש לכל תכלית אחרת.</p> <p>- תוקף ההיתר :</p> <p>1. תוקפו של ההיתר שניתן למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות לפי הוראות תכנית צש/0-2/80, הינו רק לתקופה שלבעל הנחלה ולמבקש ההיתר יהיה אישור תקף מהרשויות המוסמכות להעסקת פועלים זמניים.</p> <p>2. עם פקיעת תוקף האישור, עפ"י האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל - ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ ומוסב.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית הבינוי ותשתיות יבוצעו ע"י המועצה.</p> <p>ג. בריכת שחיה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בריכת שחיה, שטח פני המים לא יעלה על 50 מ"ר. 2. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. 3. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה. 4. יותר עד 8.0 מ"ר שרות לבריכה כגון מקלחת, שירותים וכיו"ב כחלק מזכויות הבניה. 5. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים משולבים רב תכליתיים לשימושים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - חינוך ותרבות. - בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה. - מבנים לצרכי דת. - משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושירות לקהילה. - שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. - מתקנים הנדסיים ותשתיות. - דרכים, חניות ושבילים. - חניה ציבורית שלא תעלה על 5% מגודל תא השטח. - מסחר. - ציבורי אזורי ייקבע בהתאם לתכנית כוללת של הרשות. וע"פ תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ניתן לכלול במבנה אחד מספר שימושים.</p> <p>ב. הבניה תותר בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית. בשטח למבני הציבור המשמש</p>



4.3

מבנים ומוסדות ציבור

לצורכי המושב ולצרכים האזוריים של המועצה האזורית לב השרון, תוכן תכנית בינוי ובה ייקבעו סוגי השימושים, מסות המבנים, גובה וכיו"ב תוך הבחנה בין מבני הצבור המקומיים למבני הציבור האזוריים.

ג. הכניסה למבני הצבור תהיה דרך שני צירי התנועה הראשיים של המושב ובעיקר על הציר העובר מדרך 57 לדרך 5613.

ב

הוראות פיתוח

א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.

ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית הבינוי ותשתיות יבוצעו ע"י המועצה.

4.4

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

א. מבנים ומוסדות ציבור, עפ"י תכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית, לרווחת הציבור ולשירותים הקהילתיים בשוב.

מבנים משולבים רב תכליתיים לשימושים הבאים:

- חינוך ותרבות.
- בריאות ורווחה, ספורט, נופש ובריכת שחיה.
- מבנים לצרכי דת.
- משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושירות לקהילה.
- שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.
- מתקנים הנדסיים ותשתיות.
- דרכים, חניות ושבילים.
- חניה ציבורית שלא תעלה על 5% מגודל תא השטח.
- מסחר.
- ציבורי אזורי ייקבע בהתאם לתכנית כוללת של הרשות.
- וע"פ תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

ב. שטחים פתוחים ומגוננים לרווחת הציבור כמפורט בסעיף 4.6, כ- 40% מהשטח מיועדים לגינון, נטיעות, מתקני נופש, ספסלים, סככות צל, אנדרטאות, מתקנים הנדסיים שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וכו'.

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי

א. ניתן לכלול במבנה אחד מספר שימושים.

ב. הבניה תותר בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

ג. מיקום ועיצוב המתקנים המתוכננים יהיה בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, בתאום עם מושב תנובות.

ד. תותר גישה לרכב חירום בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר.



4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית הבינוי ותשתיות יבוצעו ע"י המועצה.</p>
4.5 שטח פרטי פתוח	
4.5.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ופיתוח נופי, חורשות, סככות צל, מתקני משחק ספורט ונופש.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים, תשתיות על ותת-קרקעיות, חניה ציבורית.</p> <p>ג. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ד. דרכים ושבילים.</p> <p>ה. בשטח פרטי פתוח הנמצא בבעלות או בחכירת ועד המושב מותר יהיה להקים מתקני ספורט ונופש, בריכות שחיה ומלתחות, מגרשי ספורט ומשחק, סככות צל. הכל עפ"י תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופתוח.</p>
4.5.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. כל בניה, מיקום ועיצוב המתקנים המתוכננים תיעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה, בתאום עם מושב תנובות.</p> <p>ב. תותר גישה לרכב חירום בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר.</p> <p>ג. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 סעיף א סעיפי משנה א-ב.</p> <p>ד. בשטחים פרטיים פתוחים המצויים בין נחלות ו/או בין נחלות למגרשי מגורים תותר גם כניסת רכב למגרשים ו/או לנחלות הסמוכות.</p> <p>ה. היתר לבניית מקלט ציבורי בשטח פרטי פתוח יינתן רק לאחר רישום זכות מעבר לציבור בהתאם לחוק המקרקעין.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית הבינוי ותשתיות יבוצעו ע"י המועצה.</p> <p>ג. פיתוח שטחים אלה יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבניה.</p>
4.6 שטח ציבורי פתוח	
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינון ופיתוח נופי, חורשות, סככות צל, מתקני משחק ספורט ונופש.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים, תשתיות על ותת-קרקעיות, חניה ציבורית.</p> <p>ג. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ד. דרכים ושבילים.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>



4.6	שטח ציבורי פתוח
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מיקום ועיצוב המתקנים המתוכננים יהיה באישור הועדה המקומית ובתאום עם מושב תנובות.</p> <p>ב. תותר גישה לרכב חירום.</p> <p>ג. בשטחים ציבוריים פתוחים המצויים בין נחלות ו/או בין נחלות למגרשי מגורים תותר גם כניסת רכב למגרשים ו/או לנחלות הסמוכות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. כל עבודות פיתוח השטח יהיו עפ"י היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית. כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכננו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.</p> <p>ב. כל השינויים בפיתוח ובתשתיות שיהיה בהן צורך בגין תוכנית הבינוי ותשתיות יבוצעו ע"י המועצה.</p> <p>ג. פיתוח שטחים אלה יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבניה.</p>
4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>בקרקע המיועדת לחקלאות יותרו השימושים המותרים בקרקע חקלאית עפ"י התוספת הראשונה לחוק בלבד. ובהתאם להנחיות תכנית המתאר צש/ 0/2/0.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- בקרקע חקלאית בתחום המושב יחולו הוראות תכנית צש/0/2/0 על תיקוניה למעט שינויים מתכנית זו :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כתנאי להגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי בשטחי הנחלה תידרש תכנית העמדה עקרונית לשטח המגורים בנחלה לרבות דרך הגישה לעורף החקלאי. תכניות להיתר יוגשו לאישור הועדה ומשרד החקלאות למבני משק על-פי ענפים ושלוחות כגון : חממות, בתי אריזה, לולים, רפתות, אווזיה וכדומה. 2. אחוזי בניה ומבני עזר לשימושים חקלאיים בהתאם להוראות תכנית המתאר המאושרת. 3. מרווחי בניה בהתאם להנחיות ואישור הועדה המקומית. 4. הגבלות ואיסורים : <p>א. באזור חקלאי אסורה בניה או שימוש במבנה קיים לצרכי מגורים.</p> <p>ב. מתן היתר למבנה משק חקלאי הדורש חיבור לחשמל מותנה בסימון רשת החשמל הקיימת והמוצעת לציון החיבור בבקשה להיתר. מערכות החשמל יותקנו על-פי התקן של חברת החשמל.</p> <p>ג. היתרי בניה יהיו מותנים בעמידה בדרישות הועדה המקומית למניעת מטרדים סביבתיים ו/או סכנה. כל שינוי שימוש יותנה בהוצאת היתר חדש מהועדה. אחסנה והחזקת חומרים רעילים בהתאם לאישור.</p> <p>6. דירי צאן :</p> <p>תכנית צש/100/1 (הוראות בניה לדירי צאן) על עדכוניה, תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מונה הדפסה 60</p>
ב	<p>טווח הרחקה</p> <p>מרווחים בין מבני משק ומבני מגורים ייקבעו ע"פ טבלת המרחקים בתכנית המתאר.</p> <p>מרווחים בין מבני משק מאותו הסוג או שונים ובין מבני משק ומבני עזר ייקבעו ע"פ אישור משרד החקלאות.</p>

	4.7	
		קרקע חקלאית
		4.8
		דרך מאושרת
		4.8.1
		שימושים
		<p>א. שטח הדרך ישמש למעבר הציבור, כלי רכב ו/או אופניים ו/או הולכי רגל. ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ה. חניה וריהוט רחוב. ו. בדרכים הפנימיות ניתן יהיה להגדיר מיתון תנועה, דרך משולבת וכיו"ב, בהתאם לתכנית הבינוי המחייבת שתאושר בועדה המקומית.</p>
		4.8.2
		הוראות
		הוראות בינוי
		<p>א עפ"י תכנית זו ותוכנית בינוי מאושרת. מתקנים טכניים, גינון תאורה שילוט, מיתון תנועה וכל ריהוט הרחוב יהיו על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית.</p>
		4.9
		דרך משולבת
		4.9.1
		<p>א. שטח הדרך ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת ודרכים חדשות למעבר הציבור, כלי רכב ו/או אופניים ו/או הולכי רגל. ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים. ה. חניה וריהוט רחוב. ו. בדרכים הפנימיות ניתן יהיה להגדיר מיתון תנועה, דרך משולבת וכיו"ב, בהתאם לתכנית הבינוי המחייבת שתאושר בועדה המקומית.</p>
		4.9.2
		הוראות
		הוראות בינוי
		<p>א עפ"י תכנית זו ותוכנית בינוי מאושרת. מתקנים טכניים, גינון תאורה שילוט, מיתון תנועה וכל ריהוט הרחוב יהיו על פי דרישות המועצה המקומית ובאישור הועדה המקומית.</p>



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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3) 5	(3) 6	(3) 3	(3) 3	2	8.5	(1) 4	45	(2)	(1) 180	(1) 630	350	169 - 100	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(3) 5	(3) 6	(3) 3	(3) 3	1	5.2					(4) 500	(4) 2500	169 - 100	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(9) 5	(8) 3	(8) 3	(8) 3	1			(7) 50			(6) 50	(5) 10000	169 - 100	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(3) 5	(12) 6	(3) 3	(3) 3	2	8.5	1	40	(2)	(11) 40	(10) 220	500	207 - 200 ,220 - 209 228 - 222	מגורים א'	מגורים א'			
(14)	(3) 6	(3) 3	(3) 3	2	8.5	(13) 3	40	(2)	(11) 46	(13) 366	(13) 500	221	מגורים א'	מגורים א'			
(17) 5	5	(3) 3	(3) 3	2	8.5	1	30	(2)	(16) 30) 13535 (15)	(3) 500	- 3002 ,3055 - 3058 ,3066 - 3069 3070	מגורים א'	מגורים א'			
(17) 5	5	3	3	2	8.5	(18) 2	30	(2)	(16) 30	(15) 286	(3) 750	3056	מגורים א'	מגורים א'			
(17) 5	5	3	3	2	8.5	(18) 1	30	(2)	(16) 30	(20) 288.4	(19) 750	,3057 3094	מגורים א'	מגורים א'			
(17) 5	(22) 0	3	(21) 3	2	8.5	(18) 1	30	(2)	(16) 30	(20) 315	(19) 750	,3067 3095	מגורים א'	מגורים א'			
(17) 5	(19) 0	5.7	3	2	8.5	(27) 1	30	(26)	(25) 98	(24) 57	180.84	(23) 327	מגורים א'	מגורים א'			
(17) 2	4	2	(19) 0	2	8.5	(29) 1	30	(2)	(16) 30	154	(28) 385	3093	מגורים א'	מגורים א'			
(33) 5	(32) 8	(32) 5	(32) 5	2	9		60	(2) 37618) 6269.7 (31)) 62697 (30)	275	,312 ,311 ,314 ,313 ,316 ,315 ,320 ,319 3084	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(33) 5	(32) 8	(32) 5	(32) 5	2	9		60	(2)	(34) 50	(34) 500	275	,312 ,311 ,314 ,313 ,316 ,315 ,320 ,319 3084	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור			

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	3	3	3	2	9		30	2031 (2)		339	3046	(3) 6770	3085	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4				3%				- 300,298 600,309 602	שטח פרטי פתוח
3	3	3	3	1	4		3		3%				- 3071 3,083 3089	שטח ציבורי פתוח
(9) 5	(8) 3	(8) 3	(8) 3	1			(7) 80				(35) 80		,325 - 323 - 506,502 - 518,510 - 537,533 - 567,541 569	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. ביעוד מגורים בישוב כפרי - גודל מגרש מפוצל יהיה עד 350 מ"ר ואם יש עליו מבנה קיים בהיתר ובשל מיקומו לא ניתן לפצל מגרש קטן יותר - עד 500 מ"ר.
- ב. ביעוד מגורים אי - זכויות למבנים קיימים יהיו על פי תכניות מאושרות.
- ג. מרתפים קיימים שנבנו כדן יהיו ע"פ תכניות תקפות.
- ד. שטח מבנה קיים בהיתר, העולה על המותר בטבלת הזכויות 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.
- ה. מבנים ומוסדות ציבור - היקף השימוש למסחר בכלל תאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יחד לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.
- ו. הזכויות בתחום השטח החקלאי של חלקות אי - עפ"י המצוין בטבלה - עד 50% משטח חלקה אי עבור מבני משק, עד 80% משטח חלקה אי עבור חממות. בהברה - 80% מתכנית המגרש תהווה את התכנית המקסימלית עבור חממות ומבני משק גם יחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה מורכבות מ-4 יח"ד בשלושה מבנים, יח"ד אחת קטנה לדור שלישי בשטח ברוטו של עד 55 מ"ר המוצמדת לאחד המבנים ואינה ניתנת לפיצול ממגרש המגורים. שטח עיקרי : 180 מ"ר

ליחיד מוצעת + 450 עיקרי קיים (ל-2 יח"ד + יח"ד קטנה 55 מ"ר ברוטו) בנוסף יותרו מבנים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק. שטחי שירות : כל יחיד (למעט היחידה הנסמכת) כוללת 60 מ"ר שירות, את שטחי השירות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת, הם יבואו על חשבון השטח העיקרי שבמרתף שלא ניתן יהיה לנייד אותו אל מעל הכניסה הקובעת.

(2) בהיקף קונטור קומת הקרקע ועפ"י סעיף מרתפים 6.3.

(3) וכמסומן בתשריט.

(4) שטח מינימלי לחלקה א' של הנחלה בה מותרים שימושי פל"ח, הזכויות מתוך סה"כ הזכויות המותרות לשימושים חקלאיים בנחלה ובהתאם להוראות ומגבלות תכנית צש/0-2/80.

(5) 10 דונם, או כמסומן בתכנית.

(6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: משטח חלקה א' עבור מבני משק לשימושים חקלאיים בנחלה ובהתאם להוראות ומגבלות תכנית צש/0-2/0 ותכנית צש/0-2/80.

(7) ועד 80% מתכנית המגרש יהווה את התכנית המקסימלית עבור חממות ומבני משק גם יחד.

(8) ובהתאם לטבלת ההצבה, קו בנין "0" בתנאי קיר אטום בגבול המשותף (פרט לחממות) והסדרת הניקוז בתחום המגרש המבקש.

(9) כמסומן בתשריט או בתכנית מפורטת, פרט לחממות ומנהרות עפ"י הנחיות הועדה.

(10) אך לא יותר מ-160 מ"ר בקומה אחת.

(11) את שטחי השירות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת, הם יבואו על חשבון השטח העיקרי שבמרתף שלא ניתן יהיה לנייד אותו אל מעל הכניסה הקובעת.

(12) וכמסומן בתשריט, למבנה עזר גם 3 או 0.

(13) לפי צש/92/1 (1973) מגורים מיוחד, זכויות : 30% בקומה אחת, 20%+20% בשתי קומות.

(14) כמסומן בתשריט, לחניה 2 מ' למקלט 3 מ'.

(15) 40% סה"כ מכל מגרש, עפ"י תכנית מאושרת.

(16) ליחיד, את שטחי השירות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת, הם יבואו על חשבון השטח העיקרי שבמרתף שלא ניתן יהיה לנייד אותו אל מעל הכניסה הקובעת.

(17) קו בנין לסככה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בתשריט.

(18) במבנה אחד בקיר משותף.

(19) לדו משפחתי.

(20) 40% סה"כ, לשני המגרשים יחד.

(21) או 0 ועפ"י מצב קיים.

(22) או 2.7 ועפ"י מצב קיים.

(23) חצי מדו משפחתי, עפ"י תכנית מפורטת - צש/8-22/16.

(24) לממ"ד, לחניה מקורה, למערכות טכניות ומחסן. זכויות הבניה לשטחי השירות מתחת למפלס הכניסה יהיו על חשבון שטחי השירות מעל מפלס הכניסה ולא בנוסף להם.

(25) בהתאם לשטח קומת הכניסה שמעל, שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע מעליו, עפ"י תכנית מאושרת צש/8-22/16.

(26) שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע מעליו עפ"י סעיף מרתפים 6.3 ותכנית צש/8-22/16.

(27) במבנה אחד בקיר משותף עם מגרש 3093.

(28) חצי מדו משפחתי עם תא שטח 3068.

(29) במבנה אחד בקיר משותף עם מגרש 3068.

(30) עד 50% משטח המגרש בכל קומה.

(31) עד 10% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

(32) וכמסומן בתשריט, לתא שטח 3084 - 3 מ'.

(33) וכמסומן בתשריט, לתא שטח 319 - 3 מ'.

(34) היקף השימוש למסחר בכלל תאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יחד.

(35) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: משטח חלקה א' עבור חממות.






תכנון זמין
מונה הדפסה 60






תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. - תכניות בינוי יוגשו באופן פרטני לנחלות בהן יבוקש לממש יח"ד שלישית. - כתנאי להגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי בשטחי הנחלה תידרש תכנית העמדה עקרונית לשטח המגורים בנחלה לרבות דרך גישה לעורף החקלאי. ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת לבינוי שיאושר על ידי הוועדה המקומית. ג. בתכנית הבינוי ייקבעו שלבי בצוע לפינוי כל מבנה החורג לשטח ציבורי. ד. תוכנית הבינוי תיתן עדיפות לעיבוי חזית הרחוב והיחס למרחב הציבורי לחזית זו. ה. הנחיות מנחות לתכנית הבינוי : 1. בחזית הרחוב ימוקמו לפחות 2 מבני המגורים למעט בנחלות בה סברה הוועדה המקומית כי לא ניתן מנימוקים של רוחב מגרש פנוי ו/או אילוצים אחרים. 2. המרחק בין המבנים הפונים לחזית הרחוב לא יקטן מ-6.0 מטרים. 3. חניה מקורה בחזית הרחוב תותר במסגרת קווי הבניה ובפרימטר המבנה בלבד. 4. לפחות 50% מהשטח הפנוי בחזית הרחוב יגונן וישתל בהתאם להוראות תוכנית הבנוי. 5. שתילת עצים בחזית- עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר שטח פנוי בחזית. 6. יש לשלב הוראות לבניה ברת קיימה בתחום מים ובידוד טרמי ואקוסטי. 7. מחסנים בחזית המגרש יותרו בפרימטר המבנה בלבד ומחומרים זהים לחומרי בית המגורים- לא יותרו מחסנים לחזית הפונה לרחוב. 8. תנאי לקבלת היתר בניה בכל נחלה יהיה - כל מבנה ללא היתר יסומן להריסה. מבנים שנבנו בהיתר וייעוד הקרקע אשר בו הם נמצאים שונה, יחשבו כשימוש חורג מאושר במידה וההיתר אינו מתאים לייעוד החדש.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. ביעודים - מגורים א' ומגורים ב' יישבו כפרי : א. חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו עמידים ויציבים. ב. קולטי שמש או מערכות סולריות 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, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחת 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 המבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורט בבקשה להיתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.3 מרתפים</p> <p>1. מרתפים קיימים שנבנו כדין יהיו ע"פ תכניות תקפות. במבנים שיוקמו לאחר אישורה של תכנית זו : א. שטח המרתף יהיה עיקרי, בהיקף קונטור קומת הקרקע לא תורשה חריגה מקו ההיקף כני"ל או בליטות כלשהן. ב. את שטחי השירות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת, הם יבואו על חשבון השטח העיקרי שבמרתף שלא ניתן יהיה לנייד אותו אל מעל הכניסה הקובעת. ג. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין (קוטג') לא יעלה על</p>

מרתפים	6.3
<p>8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של קרקע טבעית או סופית, מה שפחות.</p> <p>ד. גובה החלונות במרתף יקבע בהתאם לתקנות.</p> <p>ה. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.</p> <p>ו. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף למעט כניסת רכב לצרכי חנייה.</p> <p>ז. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>ח. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>2. מרתפים בתאי שטח בתחום מגורים בישוב כפרי :</p> <p>יותרו בכל יח"ד גדולה ביעוד מגורים בישוב כפרי ומגורים א' - בהתאם לטבלת הזכויות ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 1 (א-ח.) לעיל.</p> <p>3. מרתפים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>יהיו בקונטור קומת הקרקע בתנאי שמירה על 15% קרקע חופשית לניקוז נגר עילי.</p>	
עתיקות	6.4
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
חניה	6.5
<p>א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש בלבד.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש במגורים א' בלבד ציון מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד, במסגרת ההיתר- וכן חניה אחת נוספת לאורחים.</p> <p>ד. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבנין, בצמוד או בנפרד ממבנה אחר, בקומת המרתף, וכן ניתן בקו בניין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 מ' (בקו בנין 0 מ' - תותר בהסכמת השכן הגובל עם המבנה).</p> <p>ה. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בניין 0 מ' יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>ו. גובה החניה ברטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>1. פסולת ואשפה :</p> <p>א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>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.</p> <p>2. זיהום אויר ואיכות אויר :</p> <p>א. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>ב. השימוש בריסוס קרקעי יעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה העת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.</p>	

	<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>3. חומרים מסוכנים :</p> <p>א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/ אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר.</p> <p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>1. מים :</p> <p>א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר לפני עבודות הפיתוח מעל/ ובקרבת קו המים יערך תאום עם מקורות לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה או כל פעילות שעלולה לגרום לזיהום בתחום רדיוסי המגן, יהיה באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>א. בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>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.</p> <p>ג. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר על ידי רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתית.</p> <p>- לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>- רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת מי נגר מהכביש למגרש.</p> <p>לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים.</p> <p>- תנאי להיתר בנייה, יבוצע ויסות נגר בבינוי שיכלול התאמה להנחיות עדכניות של מנהל התכנון הכוללים שימור נגר בנפח של 75% מהנגר היממתי לתקופת חזרה של 1:50 או 50% מהנגר היממתי לכל מגרש קטן מ-5 דונם.</p> <p>ד. נגר עילי -</p> <p>שימור וניצול מי הנגר העילי יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1 ובהתאם לדרישות רשות הניקוז ליישום להשהיית מי הנגר במתחם, 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, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי שטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ו. ניקוז אזורי ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרטי לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</p>	

תשתיות	6.7
<p>ז. ניקוז דרכים יכלול תעלות מגוננות משמרות מים.</p> <p>ח. תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע ניקוז מקומי אשר יבוצע על פי התווית נספח הניקוז.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנון וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>ג. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ד. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהיה לפני איכלוס המבנה.</p> <p>ה. לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאינם באיכות של ביוב סניטרי.</p> <p>ו. בשלב מתן היתרי בניה למבני ציבור ומבנים חקלאיים יש לקבל את חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>ז. מתן היתרי בניה עבור בניה חדשה למגורים (מעבר ל-50%) מותנה בביצוע שדרוג והרחבת מט"ש תנובות.</p> <p>4. טלפון ותקשורת :</p> <p>א. קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתיים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p> <p>5. כבאות :</p> <p>א. בסמכות הועדה המקומית לדרוש התאמה לדרישות כיבוי אש ו/או אישור רשות הכבאות.</p> <p>ב. הידרנטים בקוטר "3 ימוקמו בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות ותקנות כיבוי אש, כל 100 מ' לפחות, ע"ג קווי המים הראשיים, ברחובות המושב.</p>	



חשמל	6.8																														
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>מ'2.25</td> <td>מ'2.00</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>מ'1.75</td> <td>מ'1.50</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td>מ'6.50</td> <td>מ'5.00</td> <td>בשטח בנוי -</td> </tr> <tr> <td>מ'8.50</td> <td>-</td> <td>בשטח פתוח-</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td>מ'20.00</td> <td>-</td> <td>בשטח בנוי -</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>בשטח פתוח-</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני		מ'2.25	מ'2.00	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	מ'1.75	מ'1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד			ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	מ'6.50	מ'5.00	בשטח בנוי -	מ'8.50	-	בשטח פתוח-			ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	מ'20.00	-	בשטח בנוי -			בשטח פתוח-			(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני																														
מ'2.25	מ'2.00	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף																													
מ'1.75	מ'1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																													
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :																													
מ'6.50	מ'5.00	בשטח בנוי -																													
מ'8.50	-	בשטח פתוח-																													
		ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :																													
מ'20.00	-	בשטח בנוי -																													
		בשטח פתוח-																													
		(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																													

<p>6.8</p>	<p>חשמל</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' 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 או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p>
<p>6.9</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח עצים בוגרים לתכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת, אך מותירה את שיקול הדעת לשינוי התחולה בהתאם למקום ולמצב בידי פקיד היערות בכל שלב של תכנון.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. תחולת מסמך זה מחייבת למעט מקרים בהם נדרש תכנון מחדש או שינוי לצורך היתר בניה בחלקות ו/או בתשתיות במרחב הציבורי בהם יידרש אישור פקיד היערות לשינוי.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר אישור פקיד היערות.</p>
<p>6.10</p>	<p>מבנים קיימים</p> <p>1. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>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.</p> <p>3. שטח מבנה מגורים קיים בהיתר, העולה על המותר כמצוין בטבלת זכויות והוראות הבניה (סעיף 5 לעיל), יותר לפי שטח הבניה המאושר, כמפורט בהערה לטבלת הזכויות - הערה ד' לטבלה מס' 5.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

<p>6.11 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. מבנים שנבנו ללא היתר בשטחים הציבוריים ובדרכים המסומנים להריסה - יהרסו. ב. מבנה / גדר המסומן בסימון להריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה. המבנה / גדר יהרסו על-ידי הבעלים כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתא השטח בו צוין או קיים בהמשכו.</p>	
<p>6.12 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> <p>מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) 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 התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה. השטחים המיועדים לבנייני ציבור, לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 שימור</p> <p>א. מתחם לשימור - תנאי להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת תכנית בינוי על בסיס ממצאי תיק תיעוד. תכנית הבינוי תקבע את אופן שילוב הבניה החדשה עם המבנים והעצים לשימור. ב. מתחם לשימור נופי - יש לשמור על שדרות ומקבצי העצים הקיימים, לא תותר פגיעה בעצים בוגרים ושיקום הצמחייה ייעשה בהתאם לצמחייה הוותיקה בהתייעצות עם אגרונום ואדריכל נוף. ג. אתר/ מבנה לשימור - 1. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הגשת בקשה להיתר. תיק התיעוד יאושר ע"י ועדת השימור המקומית. 2. אופן שימור המבנה יקבע בהתאם לממצאי תיק התיעוד ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור המקומית.</p>	<p>6.14</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת ביצוע	מיידי, עם אישורה של התכנית למתן תוקף.
2	תנאי לפיצול מגרש מחלקת מגורים בנחלה	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60