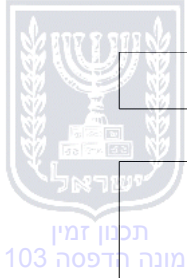


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 409-0620682

עח/19/138 הדר עם, מתאר ויח"ד שלישית בנחלה



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

**אישורים**

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/12/2022

לאשר את התוכנית

19/12/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על תחום מושב הדר עם.

תכנית זו חלה על תחום הנחלות במושב ומטרתה לקבוע זכויות בניה בנחלות תוך התאמה לתמ"א/35/ב1 תוספת יח"ד שלישית בנחלות, הרחבת דרכים, הסדרת קווי בנין וכד'.

התכנית מאפשרת הרחבת המגורים בישוב והשלמה ל-300 יח"ד בהתאמה למכסה המאושרת לפי לוח 2 בתמ"א/1/35 ובתמ"א/35/ב1 עפי הפרוט הבא:

מצב מאושר:

77 נחלות לפי 2 יח"ד = 154 יח"ד + 21 יח"ד לבעל מקצוע + 76 מגרשי הרחבה  
סה"כ מאושר: 251 יח"ד

מצב מוצע:

77 נחלות 3 יח"ד בכל נחלה - סה"כ 231 יח"ד. מתוכן 5 נחלות מפוצלות: 19A,B, 35A,B, 20A,B, 114A,B, 116A,B.

21 מגרשים (בעלי מקצוע לשעבר) סה"כ 21 יח"ד.

מגרשי הרחבה - 76 מגרשים בני יח"ד אחת - סה"כ 76 יח"ד.

סה"כ 328 יח"ד מהם 300 יח"ד לפי לוח 2 והיתרה לפי תמ"א/35/ב1.

כמו כן תכנית זו כוללת מנגנון המאפשר מימוש בנייה למגורים בנחלות (ע"י הפרדת מגרש מנחלה) לפי קצב הביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל נחלה במצב מימוש מירבי, כשהמימוש מותנה בהכנת תכנית בינוי בסמכות מקומית ובאמצעות תשריט חלוקה.

התכנית כוללת התייחסות לתשתיות הקיימות והנדרשות בישוב לצורך מימוש תוספת יח"ד אלו ומציעה שפורים כמפורט בנספחיה הנלווים (נספח ביוב, נספח תנועה ופרוגרמה למבני ציבור).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

עח/138/19 הדר עם, מתאר ויח"ד שלישית בנחלה

409-0620682

**מספר התכנית**

368.784 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק חפר

190815 קואורדינאטה X

695110 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח המגורים בנחלות- הדר עם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: הדר עם

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			הדר עם

שכונה הדר עם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1-3, 49		חלק	מוסדר	8300
1, 29, 31, 33, 35, 37, 44, 48		חלק	מוסדר	8301
64, 88, 93	1-17, 19-36, 38-44, 49, 53, 56-57, 59, 63, 66, 77-79, 85, 90, 92, 100-101, 103, 107-108	חלק	מוסדר	8302
35		חלק	מוסדר	8303
42-43	3-5, 45, 60-71, 78-79	חלק	מוסדר	8304
43	8-26, 29-38, 41, 44-50, 62, 66-67, 71-72, 85, 87, 89-92, 94-98, 101	חלק	מוסדר	8305
6, 23-24, 26-28, 51-53	25, 29, 70-102, 104-119, 121-122	חלק	מוסדר	8306

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

**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
19/11/2007		589	5739		החלפה	עח/ מק/ 138 /3 /1
12/09/2011		6500	6292		החלפה	עח/ מק/ 138 /3 /3
10/11/1996		428	4455		החלפה	עח/ 138
29/08/1999		5441	4799		החלפה	עח/ 138 /2
03/11/2005		229	5452		החלפה	עח/ 138 /3
19/07/1979		1905	2553		כפיפות	עח/ 200
17/11/2021		1451	10000		החלפה	409-0862896
09/09/2008		4655	5847		החלפה	עח/ מק/ 138 /1 /10
30/06/2008		3695	5825		החלפה	עח/ מק/ 138 /12
24/11/1998			4702		החלפה	עח/ מק/ 138 /4
17/09/2014		8198	6881		החלפה	409-0120360
03/03/2016		3994	7220		החלפה	409-0139964
01/06/2020		6298	8889		החלפה	409-0243444
29/08/2019		14234	8413		החלפה	409-0382606
13/05/2020		5877	8858		החלפה	409-0443432
17/02/2021		3694	9435		החלפה	409-0452961
16/03/1995		2562	4291		החלפה	עח/ במ/ 163

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 07 29/05/2023	איתי זהבי	29/05/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר קרקע היסטורי	11: 23 12/10/2021	שמואל אפוטה	12/10/2021	23		רקע	דוח סביבה
לא	טבלת תאי שטח מול יח"ד בנחלות ומגרשים-הדר עם	14: 59 15/01/2023	איתי זהבי	15/01/2023	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח שימור ותיעוד מקדים	15: 36 13/10/2021	איתי זהבי	01/09/2021	82		מחייב חלקית	מתחם/מבנה לשימור
לא	נספח ניקוז	11: 22 27/03/2019	ארנון קפלן	18/03/2019	1	1: 2000	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז- חוברת	09: 24 02/02/2021	ארנון קפלן	02/02/2021	18	1: 1	רקע	ניקוז
לא	סקר עצים	15: 17 11/01/2022	רן יונגר	11/01/2022	1	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח מים ביוב	14: 17 07/02/2019	ארנון קפלן	07/02/2019	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	נספח מים ביוב- חוברת	09: 24 02/02/2021	ארנון קפלן	02/02/2021	18	1: 1	רקע	תשתיות
לא	פרוגרמה למבני צבור ושטחים פתוחים	13: 28 11/01/2021	איתי זהבי	25/10/2020	6	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה גליון 1	12: 27 13/03/2023	גיסאן מזאוי	13/03/2023	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה- תחבורה ציבורית	12: 28 13/03/2023	גיסאן מזאוי	13/03/2023	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	קומפילציית תמי"אות	14: 09 23/07/2020	איתי זהבי	16/12/2019	1	1: 1	רקע	קומפילציה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודה חקלאית שיתופית הדר עם	הדר עם	הדר עם		09-8823493	09-8840939	hadaramoffice@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית הדר עם	הדר עם	הדר עם		09-8823493	09-8840939	hadaramoffice@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
	יועץ סביבתי	שמואל אפוטה			בית שאן	בית שאן			04-6544816	shmuel@envirotech.co.il
מהנדס גאודזיה	מהנדס	רן יונגר	891		חבצלת השרון	חבצלת השרון	(2)	09-8665799	09-8665799	yunger-rt@013.net
	יועץ תחבורה	גיסאן מזאוי	79631		נוף הגליל		(3)	04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ	ארנון קפלן	40654		להבות חביבה	להבות חביבה		04-6268000	04-6268001	office@anka plan.com
מודד מוסמך	מודד		570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בעמ	בני ברק	הירקון (4)	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.

(2) כתובת : ת.ד. 9 חבצלת השרון.

(3) כתובת : ת.ד. 8064.

(4) כתובת : בני ברק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

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

תכנון כולל בישוב- קביעת מסגרת תכנונית ושימושי קרקע בכל שטח הבינוי בישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מ- אזור חקלאי מיוחד ל- מגורים בישוב כפרי ותוספת יח"ד בכל נחלה.

2. שינוי יעוד מ"בעלי מקצוע" ל"מגרשי מגורים".

3. התכנית כוללת שינוי ייעוד מאזור חקלאי מיוחד למגורים בתא שטח 166 ושינוי ממבני משק לשב"צ.

4. הגדלת זכויות בניה למגורים ל-3 יח"ד נפרדות בנחלה ועוד יח"ד סמך קטנה צמודה לאחת מיח"ד ושינוי

הוראות בינוי בהתאם.

5. הרחבת דרכים קיימות.

6. הגדלת זכויות בניה למבני ציבור.

7. שינוי גבולות בין חלקות 36-37 בגוש 8305 על פי מבנים קיימים.

8. קביעת מנגנון להפרדת מגרשים מנחלה בעתיד.

9. קביעת הוראות לענין תשתיות בישוב.

10. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1,005, 1006, 1134, 146, 147, 163, 166, 167, 19, 191, 300 - 308, 310 - 353, 355 - 377
מגורים בישוב כפרי	1, 10, 103 - 105, 109, 110 - 113, 11, 119 - 120, 114A, 114B, 115, 116A, 116B, 12, 120 - 126, 129, 13, 130 - 138, 14 - 17, 2, 20A, 20B, 21 - 25, 254, 275, 3, 31 - 34, 35A, 35B, 36, 4, 40 - 47, 5, 6, 63, 7, 77 - 79, 8, 9, 95, 96, 98
מבנים ומוסדות ציבור	711 - 714, 718, 92
קרקע חקלאית	700, 701
שטח ציבורי פתוח	252, 257, 258, 260, 261, 263 - 270, 270, 309, 602, 629, 715
דרך מאושרת	600, 604 - 611, 614, 618, 626, 627, 640 - 643
דרך מוצעת	631 - 633, 637, 639, 716, 800 - 807, 810 - 825

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	109, 275
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	711, 718
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	611
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	700, 701
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	270, 629
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	600, 604 - 610, 614, 626, 627, 642, 643
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	633, 637, 801 - 806, 810, 813 - 816, 821 - 823, 825
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	712
הנחיות מיוחדות	מגורים	1006, 1134, 166, 401, 61, 69
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1, 10, 103 - 105, 109, 110 - 113, 114A, 114B, 115, 116A, 116B, 117 - 119, 12, 120 - 126, 129, 13, 130 - 138, 14 - 17, 2, 20A, 20B, 21 - 25, 254, 275, 3, 31 - 34, 35A, 35B, 36, 4, 40 - 47, 5, 6, 63, 7, 77 - 79, 8, 9, 95, 96, 98
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	270
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	642
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1006
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים בישוב כפרי	6, 109, 105
מבנה להריסה	דרך מאושרת	640
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	602

#### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
56.94	209,971	אזור חקלאי מיוחד
17.56	64,752.6	דרך מאושרת
5.12	18,864	מבני ציבור
10.92	40,285	מגורים (הרחבות)
3.11	11,484	מגורים לבעלי מקצוע (משק עזר)
0.86	3,155.54	קרקע חקלאית
0.13	472	שטח למבני משק ציבוריים
5.37	19,800	שצ"פ
<b>100</b>	<b>368,784.14</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.56	64,752.63	דרך מאושרת
0.52	1,918.25	דרך מוצעת
5.41	19,934.36	מבנים ומוסדות ציבור
16.28	60,022.29	מגורים
53.87	198,676.66	מגורים בישוב כפרי
0.08	290.64	קרקע חקלאית
6.29	23,189.32	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>368,784.14</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>חל על כל תאי השטח המלווים באות A,B.</p> <p>א. מגורים, בריכת שחייה.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים, שמושים ומבני משק חקלאיים לפי עח 200.</p> <p>ג. מבנים למגורים ארעיים לפועלים זרים בחקלאות.</p> <p>ד. המרתף ישמש את דיירי הבית ויוכל לשמש גם לקליניקה/ משרד לבעל מקצוע חופשי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>1. תידרש הכנת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית במקרים הבאים:</p> <p>א. כתנאי לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בישוב כפרי (נחלה).</p> <p>ב. כתנאי לתוספת המבנים החקלאיים המתאפשרים.</p> <p>ג. כתנאי לאישור תכנית חלוקה של חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>מתן היתר לתוספת בניה כמפורט בסעיפים 1א, 1ב לעיל ו/או כתנאי לאשור תשריט חלוקה כמפורט בסעיף ג' לעיל, ללא אישור תכנית בינוי, יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. כתנאי לכל היתר בניה ליח"ד בנחלה.</p> <p>2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג או פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע לרבות המבנים החקלאיים המתאפשרים, הצגת קווי הבינוי כפי שנקבעו בתכנית, זיקת הנאה או דרך גישה ככל התידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, ניקוז וכו'.</p> <p>3. מרתף, בקונטור קומת הקרקע או עד 120 מ"ר הנמוך מבינהם. הכניסה למרתף תהיה במדרגות: פנימיות מתוך בית המגורים, תתאפשר גישה נוספת למרתף, חיצונית, ובלבד שקיימת גישה במדרגות פנימיות. המרתף ישמש את דיירי הבית ויוכל לשמש גם כמשרד או קליניקה לבעל מקצוע חופשי. בכל מקרה לא תותר יח"ד נפרדת במרתף.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. הקמת מבנה תותר במרחק מזערי של 6 מ' או אפס מ' ממבנה אחר בתחום אותה חלקת מגורים בנחלה.</p> <p>2. בתוך חלקת המגורים בנחלה תותר בניה בקיר משותף לבניית מבנה דו משפחתי. לא יתאפשר קו בנין 0 למגרש המפוצל או לנחלה שכנה. תתאפשר בנייה בקיר משותף בתנאי שהבניה תיערך בהינף אחד. קו בנין 0 בין נחלות יתאפשר לחניה מקורה ומחסן ומצד אחד בלבד של הנחלה, בצד השני יהיה 4 מ'.</p> <p>3. במגרש מגורים מפוצל יותר קו בנין צדי ו/או אחורי 3 מ'. קו בנין קדמי- 5 מ' מגבול יעוד דרך ו-3 מ' מגבול דרך הגישה הגובלת בו. קווי הבנין הנותרים ייחשבו כקווי בנין צדדיים.</p> <p>4. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, או בדרך ובזיקת הנאה, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך והדרך הגישה אליו- קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.</p> <p>5. בקו בנין אפס לא יותרו פתחים לכיוון המגרש הגובל.</p> <p>6. קווי בנין למבני עזר בקו בנין 0 יותרו בצד אחד בלבד של הנחלה.</p>
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים בנחלה בהתאם למספר יחיד המותרות לכל נחלה עפ"י טבלה 5, למעט יחיד לבעל הנחלה ועוד יחיד קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמוד בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בניה, קווי בניין וגובה. השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחייה.</p> <p>2. דרך הגישה למגרש המפוצל תוכל להיות בנוסף לגודל שטח המגרש בנקבע בתכנית. ככל שדרך הגישה תהיה בתחום חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש המפוצל, רוחבה יהיה 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ' באישור הועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדרשות למגרש המפוצל.</p> <p>3. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחיד אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל חלקת המגורים, אשור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית או אישור תכנית אחוד וחלוקה, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת.</p> <p>5. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסות הבינוי והצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.</p> <p>6. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל החלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המיקום וגבולות המגרש במפוצל יהיה כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה יגרע.</p> <p>ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, ליחיד אחת וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחייה.</p> <p>ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש בנוי, 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 של 350 מ"ר. סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> <p>7. במגרש המפוצל תותר בריכת שחיה בשטח עד 50 מ"ר. בריכת שחיה: קו הבנין לבריכה לא יפחת מ-2 מ' מכל צידי הבריכה תוך חובת שמירה על קו בנין 4 מ' עבור הגישה למגרש.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בתא שטח 109 תותר זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הולכי רגל.</p> <p>2. בתא שטח 6 תותר רצועת מעבר ברוחב 3.5 מ', בהתאם לתשריט.</p> <p>3. בתא שטח 105 תותר רצועת מעבר ברוחב 3 מ', בהתאם לתשריט.</p> <p>בתאי שטח אלו, בשטח המסומן בסימון "זיקת הנאה" לא תותר כל בניה.</p>
ה	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>משרד לבעל מקצוע חופשי יאשר בתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה, שהינו חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ומשמש את בעלי הדירה בלבד.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

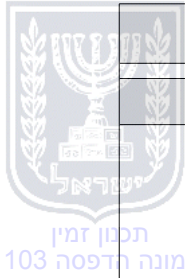
4.1	מגורים בישוב כפרי
ו	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בריכת שחייה:</p> <p>א. בריכה סגורה/מקורה בתחום קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה לחשוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ב. מסביב לבריכה (או בהיקף במגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ג. ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה במסגרת שטחי הבניה המותרים.</p>
ז	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות:</p> <p>המבנים הזמניים מיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות וכל שימוש אחר בהם מהווה סטייה ניכרת מתכנית זו. תותר הקמתם בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי בעל הנחלה.</li> <li>2. סוג המבנה:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמה של עד שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית.</li> <li>2. תינתן עדיפות להסבת מבנים קיימים שאין בהם שימוש, למגורי העובדים הזרים, על פני הוספת מבנים חדשים וזאת אם המבנים ממוקמים בשטחים בתחום חלקות המגורים ושלא נעשה בהם שימוש אחר.</li> <li>3. מיקום המבנים:</li> <li>מיקום המבנים ייקבע בהתאם לסדר העדיפות הבא:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בשטח המיועד לבינוי למגורים של החקלאי שהוא בעל ההיתר להעסקת העובדים הזרים.</li> <li>ב. במקרים בהם התכנית המותרת בחלקת המגורים נוצלה במלואה על ידי מבנים שהוקמו כדון, ניתן יהיה למקם את המבנים בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.</li> <li>ג. עבור מספר עובדים זרים העולה על 12 (שני מבנים יבילים) לא יהיה הכרח להעדיף את חלקת המגורים שבראש הנחלה למיקום מגוריהם, וניתן יהיה למקם אותם בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.</li> <li>ד. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</li> <li>4. גודל המבנה:</li> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש. גודל המבנה לא יפחת מ-24 מ'ר ולא יעלה על 90 מ'ר (בעבור כל נחלה), בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</li> <li>ב. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</li> <li>5. תנאים ותוקף ההיתר בהתאם לאמור בסעיף 6.1, תנאים בהליך הרישוי ס"ק 3 -תנאים למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות בתכנית זו.</li> </ol> </ol> </li> </ol> </ol>
4.2	<b>מגורים</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. בריכת שחייה</p> <p>ג. יותר במרתף גם שימוש לקליניקה/ משרד לבעל מקצוע חופשי.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך בית המגורים, תתאפשר גישה נוספת למרתף,</p>



<b>4.2</b>	<b>מגורים</b>
	חיצונית, ובלבד שקיימת גישה במדרגות פנימיות. המרתף ישמש את דיירי הבית ויוכל לשמש גם כמשרד או קליניקה לבעל מקצוע חופשי. בכל מקרה לא תותר יח"ד נפרדת במרתף.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבני ציבור לרבות מוסדות חינוך, רווחה, הנהלת הישוב, חירום, גני ילדים, מוסדות דת, ספורט, בריאות ותרבות, פעוטונים. ב. מגרשי משחקים וספורט. ג. מסחר
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי להוצאת היתרים בשטח זה הינו אשור תכנית פיתוח מפורטת לכל תא השטח כולל חלוקה, מפלסים, העמדת מבנים, שבילים, גישת רכב וחניות, פיתוח, גינון וכד'.
ב	<b>חלוקה ו/או רישום</b> ניתן לחלק שטח זה למגרשים בתשריט חלוקה שיאושר בועדה המקומית.
ג	<b>שימור</b> תא שטח 718- מגדל המים: לא תותר בניה חדשה במרחק של פחות מ-5 מ' ממגדל המים ולא תותר כל בניה בחזית המגדל לקו רחוב ומעל המגדל. כמו כן בשטח מגדל המים יותרו שמושי תרבות, פנאי ומסחר (במסגרת 500 מ'ר שטחי המסחר המותרים על פי תכנית זו)
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרפו, גדר ומרכיבי בטחון), שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים, גינון ופיתוח, משחקים, אמצעי הצללה, מקלטים, חורשות ותשתיות על ותת קרקעיות, מתקנים הנדסיים, מתקני נופש וספורט.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>שימור</b> תא שטח מס' 602 (מצפון לתא שטח 711) הינו השטח המוגדר כ"הדשא הגדול". שטח זה ישמר לשימושי התכנסות וארועים של הישוב ולא תותר בניה בו אלא למתקנים המיועדים למטרה זו בלבד. כל פעולת בינוי/פיתוח בתא שטח זה תהיה תואמת להוראות נספח השימור ותדרש אשור ועדת השימור של המועצה.
ב	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> פיתוח השטח יהא לפי תכנית נופית של אדריכל נוף.
<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. עיבוד חקלאי.



<b>4.5</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	<p>2. מבנים חקלאיים.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. דרכים ודרכי שירות.</p> <p>5. שימוש אחר הדרוש במישרין לפי התוספת הראשונה לחוק התו"ב</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מבנים להלנת עובדים זרים בחקלאות: ראה הוראות ביעוד מגורים בישוב כפרי סעיף 4.1 ס"ק ז'
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב, ו/או אופניים, ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך.</p> <p>ג. גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב, ו/או אופניים, ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המיסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים, מתקני דרך.</p> <p>ג. גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3 (8)	4 (7)	4 (7)	1	2 (6)	9 (5)	4 (4)	3 (3)	907.5	120 (1)	207.5 (2)	580 (1)			מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	4 (7)	4 (7)	1	2 (6)	9 (5)	4 (4)	3 (3)	907.5	120 (1)	207.5 (2)	580 (1)			מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3 (12)	4 (7)	4 (7)	1	2 (6)	9 (5)	3 (4)	3 (3)	697.5	120 (11)	142.5 (10)	435 (9)	נחלה שפיצלה מגרש		מגורים	מגורים בישוב כפרי	

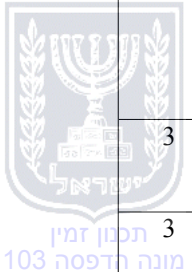


אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3 (15)	3	3	9 (5)	1	50		285 (14)			65	220	500 (13)	מגרשים שפוצלו מנחלה	מגורים	מגורים	
3	3	3	9 (5)	1	50		285 (14)			65	220	500 (13)		מגורים	מגורים	
3 (16)	3 (16)	3 (16)	9 (5)	1	50		285 (14)			65	220	500 (13)		מגורים	מגורים	
3	3	3	11		50		960 (18)	(17)	(17)	240	720	1200		92	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	11		50		4960 (18)	(17)	(17)	1240	3720	6200		711	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	11		50		4400 (18)	(17)	(17)	1100	3300	5500		712	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	11		50		200	(17)	(17)	50	150	250		713	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	11		50		3280 (18)	(17)	(17)	820	2460	4100		714	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	1	3	11	50	4320 (18)	(17)	(17)	1080	3240	5400		718	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	1	1	3	5	(20) 25	5			20	100		,252 ,257 ,258 ,263 ,264 ,267 ,269 ,270 309,629	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3	1	1	3	15	(20) 200	50			150	1000		,260 ,261 ,265 ,266 ,268 715,309	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3		1	3	5	(20) 25	5			20	2900		602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (8) 5		1 - 5, 7 - 17, 21 - 25, 31 - 34, 36, 41 - 47, 63, 77 - 79, 95, 96, 98, 103, 104, 109 - 113, 115, 117 - 126	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5		129 - 133, 135 - 138, 254, 275, 20A, 20B, 35A, 35B, 114A, 114B, 116A, 116B	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5 (12)	נחלה שפיצלה מגרש	6, 105, 134, 40	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	מגרשים שפוצלו מנחלה	1005, 1006, 1134, 401	מגורים	מגורים
5		61 - 62	מגורים	מגורים
5 (16)		19, 48 - 50, 60, 66 - 70, 146, 147, 163, 166, 167, 191, 300 - 308, 310, 353, 355 - 377, 90, 91, 94	מגורים	מגורים
5		92	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5 (19)		711	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		712	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		713	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		714	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		718	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		252, 257, 258, 263, 264, 267, 269, 270, 309, 629	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5		260, 261, 265, 266, 268, 309, 715	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5		602	שטח ציבורי פתוח	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

### הוראות טבלה 5:

- (א) במגרש מגורים בישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות ניתן לגזור מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי שההוראות המפורטות לגביו בסעיף 4.1
- (ב) ביעוד "מגורים בישוב כפרי" תאי שטח עם מספר זהה בצרוף האות A או B מהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה כולל מס' יח"ד (תאי שטח: 116A, 114B, 20A, 20B, 35A, 35B, 116B).
- (ג) ביחידות הראשונה והשנייה בשטח הנחלות ומגרשי המגורים, ניתן לנייד שטחים ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בקונטור קומת הכניסה ומקסימום עד 120 מ"ר, לפי הנמוך מבניהם.
- (ד) ביעוד "מגורים בישוב כפרי" שימוש "מבני משק" מתכוון לשימושים החקלאיים בנחלות.
- (ה) קו בניין למבנים קיימים יהיו עפ"י מיקומם בשטח. קווי הבניין לבניה חדשה יהיו עפ"י תכנית זו.

(ו) זכויות הבנייה לקרקע חקלאית יהיו עפ"י עח\200.

(ז) זכויות הבניה לשמושי מסחר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (בכל תאי השטח יחדיו) לא יעלה על 550 מ"ר (עיקרי ושירות) שה"כ בתחום התכנית.

(ח) קווי בנין צידיים ביעוד "מגורים בישוב כפרי" (נחלות): בצד אחד של הנחלה ישמר קו בנין צידי 4 מ' לגישה ותשתיות (לא תותר כל בנייה) ובצד הנגדי הצידי של הנחלה יותר קו בנין 3 מ'. קווי בנין למבני עזר יהיו עפ"י קווי בנין קיימים או בקו 0 בצד אחד בלבד של הנחלה.

(ט) זכויות בניה, מגבלות והוראות בינוי למגורים לעובדים זמניים בחקלאות יהיו בהתאם לפרק 4 סעיף קטן 4.1 ז' ופרק 6 ס"ק 3 בהוראות התכנית.

(י) בריכות שחיה: בנחלות יותרו בריכות בשטח עד 50 מ"ר במרחק של 5 מ' מבית המגורים ובתחום קווי בנין, במגרשי מגורים שיפוצלו מנחלה יותרו בקו בנין 2 מ'.

(יא) 50% מתכסית המגרש יהיה עבור מבנים בנחלה ועד 80% מתכסית המגרש יהיה עבור חממות. 80% מתכסית המגרש יהווה את התכסית המקסימלית עבור חממות ומבנים גם יחד.

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

(1) זכויות הבנייה מורכבות מ-4 יח"ד לפי הפירוט הבא: 2 יח"ד בשטח של 400 מ"ר כולל יח"ד סמך בשטח של 55 מ"ר, שטח יח"ד לא תעלה על 250 מ"ר. ביח"ד שלישית שטח 180 מ"ר על קרקעי ועוד 120

מ"ר עיקרי, תת קרקעי. ביח"ד המרתף יהיה בקונטור קומת הכניסה או עד 120 מ"ר לפי הנמוך מביניהם.

(2) זכויות הבנייה עבור שטחי השירות: עבור היח"ד הראשונה 65 מ"ר+מ.מ.ד. עבור יח"ד השניה והשלישית יותר שטח שירות בסך 65 מ"ר הכוללים 35 מ"ר עבור 2 מקומות חנייה, עד 15 מ"ר מחסן, 12.5

מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבליטות ומתקנים. 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. את השטח העיקרי במרתף לא ניתן לנייד אל מעל הכניסה הקובעת.

(3) 50% מתכסית המגרש יהיה עבור מבנים בנחלה ועד 80% מתכסית המגרש יהווה את התכסית המקסימלית עבור חממות ומבנים גם יחד.

(4) מתוכם 1 יח"ד קטנה סמוכה ליח"ד שאינה ניתנת לפיצול מהמגרש.

(5) 9 לגג רעפים, 7.5 לגג שטוח.

(6) תותר קומת עליית גג במסגרת זכויות הבניה המאושרות.

(7) 1. במקרה של פיצול מגרש ישמר קו בנין צידי 4 מ' לצורך דרך גישה ולתשתיות ללא בינוי וללא הקלות. בצד השני של הנחלה, ולאחר הצדקה תכנונית, ניתן יהיה לאשר 3 מ'. יותרו קו בנין קדמי 1.5 מ' לחניה מקורה, קו בנין צידי ואחורי 0 למבני שרות. 2. בתא שטח 36 יותרו קו בנין צידי צפוני 0.4 מ', 1.8 מ', קו בנין צידי דרומי 1 מ', קו בנין קדמי מערבי לבריכת שחיה קיימת 2.9 מ' (לפי מבנה קיים).

עפ"י תכנית עח\138\13. בתא שטח 31 יותרו קו בנין צידי צפוני 0.1 מ', 1.8 מ' למבנה מגורים קיים, קו בנין קדמי דרומי 2.5 מ', 3.1 מ' למבנה מגורים קיים. עפ"י תכנית עח\138\14.

(8) 1. בתא שטח 36 יותרו קו בנין צידי צפוני 0.4 מ', 1.8 מ', קו בנין צידי דרומי 1 מ', קו בנין קדמי מערבי לבריכת שחיה קיימת 2.9 מ' (לפי מבנה קיים). עפ"י תכנית עח\138\13. בתא שטח 31 יותרו קו בנין צידי צפוני 0.1 מ', 1.8 מ' למבנה מגורים קיים, קו בנין קדמי דרומי 2.5 מ', 3.1 מ' למבנה מגורים קיים. עפ"י תכנית עח\138\14.

(9) זכויות הבנייה מורכבות מ-3 יח"ד לפי הפירוט הבא: יח"ד בשטח של 200 מ"ר כולל יחידת סמך בשטח של 55 מ"ר ויח"ד שלישית בשטח 180 מ"ר. עבור יח"ד יותרו מרתף בקונטור קומת הכניסה או עד

120 מ"ר לפי הנמוך מביניהם.

(10) זכויות הבנייה עבור שטחי השירות: עבור היח"ד הראשונה 65 מ"ר+מ.מ.ד. עבור יח"ד השניה יותר שטח שירות בסך 62.5 מ"ר הכוללים 35 מ"ר עבור 2 מקומות חנייה, עד 15 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר

ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבליטות ומתקנים. 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. את השטח העיקרי במרתף לא ניתן לנייד אל מעל הכניסה הקובעת.

(11) זכויות הבנייה מורכבות מ-3 יח"ד לפי הפירוט הבא: יח"ד בשטח של 200 מ"ר כולל יחידת סמך בשטח של 55 מ"ר ויח"ד שלישית שטח 180 מ"ר על קרקעי ועוד 120 מ"ר עיקרי תת קרקעי. ביח"ד

המרתף יהיה בקונטור קומת הכניסה או עד 120 מ"ר לפי הנמוך מביניהם..

(12) בתא שטח 6- קווי הבניין יהיו כפי שאושרו בתשריט תכנית עח\138\18.

(13) או כפי שקיים.

(14) תותר בניית מרתף על חשבון זכויות הבניה ממעל הקרקע ועד 120 מ"ר, ובתנאי שלא יעבור את קונטור המבנה בקומת הקרקע.

(15) תא שטח 1005- יותרו קו בנין אחורי 2.9 מ'. עפ"י תכנית עח\138\17..

(16) (א) תא שטח 318- יותרו קו בנין קדמי נקודתי 2.8 מ', ל- 3 מ', ול- 5 מ' מ-4.2 מ'. עפ"י תכנית עח\138\4. (ב) תא שטח 6- קווי הבניין יהיו כפי שאושרו בתשריט תכנית עח\138\18. (ג) תא שטח 191-

יותרו קו בנין צידי דרומי 1.7 עד 2.3 מ', קו בנין קדמי צפוני 3.58 ו- 2.89 מ'. בתא שטח 19 יותרו קו בנין עפ"י תכנית עח\138\2. (ד) תא שטח 342- יותרו קו בנין קדמי לחצר אנגלית 2.20 מ' ועפ"י תכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

עח/מק/138/1.

- (17) תותר בניית מרתף על חשבון ניוד שטח שמעל מפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שלא יעבור את קונטור המבנה בקומת הקרקע.
- (18) מתוכם יותרו עד 550 מ"ר לשמושים מסחרים עבור כל תאי השטח שביעוד זה.
- (19) תא שטח 711- יותר קו בניין קדמי 2.55 מ' לתחנת אוטובוס קיימת. עפ"י תכנית עח\מק\138\12..
- (20) למתקני תשתית כגון חדר טרנספורמציה, מתקני תשתית מקלט ציבורי, מתקני משחקים וכד'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי
3. תנאים למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות :
  - א. תוקף ההיתר יהיה עד לחמש שנים בלבד ובכפוף לאישור היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה. הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה להיתר.
  - ב. המגורים תואמים את תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים), תש"ס-2000, אשר יסופקו להם על ידי בעלי הנחלות על פי כל דין.
  - ג. קבלת אישורים מהגורמים הרלבנטיים: רמ"י, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, רשות הכבאות, משרד הבריאות, פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
  - ד. תכנית העמדה ופיתוח הכוללת בין היתר, התייחסות לנגישות, מטבח ושירותים, ממ"ד, מרחב פתוח משותף, תאורה וחיבור לתשתיות (מים, ביוב, תקשורת וגז), הכל בהתאמה למרחב הסובב ותוך קיום תנאים סביבתיים הולמים ומיגון עפ"י הנדרש.
  - ה. התחייבות וערבות להבטחת קיום תנאי ההיתר :
    - א. בעל הנחלה ומבקש ההיתר יחתום על התחייבות שתנוסח על ידי היועץ משפטי של הוועדה המקומית, ולפיה, בין היתר, המבנה היביל- ארעי והמבנה המשופץ, מוסב ישמשו למגורי עובדים זמניים בחקלאות בלבד. כל זמן שיש בידו אישור תקף להעסקתם, ולא ישמש למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת. במידה והזכויות בנחלה הם של שני בני הזוג, תיחתם התחייבות על ידי שניהם.
    - ב. עם פקיעת תקופת ההיתר או תום הפעילות החקלאית לפי המוקדם מבניהם, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל - ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לעובדים זמניים במבנה משופץ ומוסב.
    - ג. מבקש ההיתר יחתום כתנאי למתן ההיתר על הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שהוועדה המקומית תוכל עפ"י דין להיכנס למקרקעין להרוס את המבנה על חשבון בעל ההיתר ולפנותו במידה ובעל הנחלה לא עשה כן בתום תוקפו של ההיתר. תנאי זה ירשם בהיתר הבניה.
    - ד. זכות סירוב :
- למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי עובדים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר לפיצול נחלה או היתר לתוספת יח"ד שלשית בנחלה יהיה הפסקת כל שמוש בלתי חוקי והריסת כל בניה בלתי חוקית בתחום חלקות א' ו-ב' בנחלה או הסדרתם בהיתר כדין.
5. תנאי להיתר בשטח מבני ציבור, עבור תאי שטח 711,712,718 הינו הכנת תכנית פיתוח מפורטת אשר תקבע את אופן שילוב הבניה החדשה עם המבנים והעצים הקיימים וזאת על בסיס ממצאי תיק התיעוד.

6.2

## חשמל

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



6.2	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'  קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  ארון רשת 1 מ'  שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.  אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p>
6.3	<p><b>חניה</b></p> <p>1. ביעוד מגורים בישוב כפרי ומגורים:  א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.  ב. ניתן להקים מבני חניה בגבולות קווי הבניין, בצמוד או בנפרד ממבנה אחר, בקומת מרתף, וכן ניתן בקו בניין 1.5 מ' ו/או בקו בניין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ'. בצד אחד יהיה קו בניין 4 מ' וללא כל בנייה.  ג. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בניין אפס, יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.  ד. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.6 מ'. הגובה הפנימי יהיה עד 2.3 מ'.</p>
6.4	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מים:  - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.  - ההפרדה בין מערכות מים באיכות שונה תהיה בהתאם לתקנות בריאות העם בנושא מניעת זרימת מים חוזרת.  - תישמר הפרדה פיזית מוחלטת בין קווי הקולחים המשמשים להשקיית גידולים חקלאיים בשטחי החקלאות סביב המושב, לבין מערכת המים הקיימת של המושב.</p>

## 6.4

## תשתיות

- שטחי החקלאות המושקים במים שפירים בתוך המושב יופרדו ממערכת המים של המושב באמצעות מונעי זרימה חוזרת בפיקוד משרד הבריאות.
- יש לשמור על מרחק מינימלי של כ-50 מטר בין בניה חדשה לבין שטחים המושקים בקולחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
2. ניקוז:
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.
- ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:
- א. מערכת הניקוז בכל שטחי התוכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ג. עודפי נגר עילי שלא ייקלטו בתחומי המגרשים יועברו אל שטחים חקלאיים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.
- ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
- ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.
- תכניות והיתרים מתוקף תכנית זו מחייבים הסדרה של מערכת הניקוז המקומית כמפורט בנספח הניקוז ואמצעים לשימור נגר.
3. ביוב:
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הכלכלה והתעשייה וע"פ הנחיות משרד הבריאות. אספקת המים למבנה תהא מרשות מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית.
- תורמי שפכים שאינם סניטרים יבצעו מתקן קדם טיפול לפני החיבור למערכת השפכים הראשית בתאום מול משרד הבריאות.
- פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש נתניה.
4. אשפה:
- לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 6.5

## פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.



<b>6.6</b>	<b>בנין לשימור</b> <b>סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</b>
	<p>להלן ריכוז רשימת מבנים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בית העם (תא שטח 711)</li> <li>2. מגדל המים (תא שטח 718)</li> <li>3. אשכול גנים (תא שטח 718)</li> <li>4. הדשא הגדול (תא שטח 602)</li> </ol> <p>על מבנים/ שטחים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת בניין לשימור.</p> <p>ב. כל פעולה בבניין לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד בהתאם להנחיות מינהל התכנון ועדכוניהן ומעת לעת.</p> <p>ג. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור במועצה ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית לפטור באופן חלקי או מלא מהכנת תיעוד אם נמצאו סיבות לכך בשל אופי או היקף העבודות המבוקש, לאחר קבלת חו"ד ועדת השימור ובתנאי שתנמק החלטתה.</p> <p>ה. תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה בבניין לשימור יהיה קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית.</p> <p>ו. הועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור המקומית, רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים באתר לשימור בכפוף לתנאים הבאים ובהתאמה למסקנות תיק התיעוד:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</li> <li>2. תוספת הבניה תתחשב אופי הבניין, מיקומו ואפשרות התחברות אליו ובסביבתו.</li> </ol>

<b>6.7</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>זיקות ההנאה המסומנות בתשריט או יסומנו בתשריט חלוקה בעתיד יסומנו לצורכי רישום וירשמו בטאבו כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>בתא שטח 109 תותר זיקת הנאה לטובת גישה למקלט ציבורי ותיירשם לטובת השטח הציבורי.</p>

<b>6.8</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	היתרי בניה לתוספת יח"ד בחלקת מגורים	אישור תכנית בינוי וכן הבטחת דרכי גישה,

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בנחלה, מעבר לשתי יח"ד ראשונות	באישור הועדה המקומית.
2	תנאי לפיצול מגרש מחלקת מגורים בנחלה	אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103



תכנון זמין  
מונה הדפסה 103