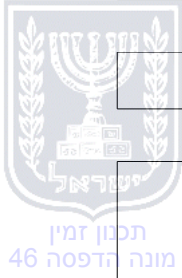


הוראות התכנית

תכנית מס' 412-0417592

משמרת- הסדרת גבול נחלות ותוספת מגורים



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב השרון, דרום השרון, שרונים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/06/2023

לאשר את התוכנית

05/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000409783/310>

דברי הסבר לתכנית

במושב משמרת חלות תכניות מפורטות הקובעות זכויות למגורים כדלקמן:
 2 יחידות דיור בכל אחת מ-76 נחלות, סה"כ 152 יח"ד, ביעוד מגורים בישוב כפרי לפי תכנית צש/ 21-6 / 2.
 3 יח"ד בשלושה משקי עזר. לפי תכניות צש/ 21-6 / 2, צש/ 21-6 / 13.
 100 יח"ד במגרשי מגורים א' ע"פ תכנית צש/ 21-6 / 6.
 7 מגרשי מגורים א' ע"פ תכניות צש/ 21-6 / 8, 412-0515940 שינוי קו בניין בנחלה- משמרת.
 סך הכל כמות יחידות דיור מאושרות בישוב = 262 יח"ד ועוד 76 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר שאינן נספרות עפ"י הקיבולת המרבית המותרת בתמ"א 35.

תכנית זו מציעה הסדרה ופיתוח הישוב הקיים במספר נושאים:

1. תוספת יחידת דיור אחת בתחום שטח חלקת המגורים בכל אחת מ-76 הנחלות המאושרות.
 2. קביעת הוראות המאפשרות פיצול של מגרשי מגורים משטח חלקת המגורים בנחלה, ללא צורך בתכנית מפורטת, בכפוף להכנת תכנית בינוי ותשריט חלוקה מאושרים ע"י הועדה המקומית.
 3. דיוק גבולות בין נחלות קיימות ובין נחלות למגרשי מגורים, בהתאם למבנים קיימים.
 4. הגדלת חלקות המגורים בנחלה ששטחן קטן מ-2.5 דונם עד 2.5 ד'. בנוסף, נחלות בהן ניתן היתר כדן ושטח המגורים גדול מ-2.5 דונם, אזי שטח מגרשי מגורים אלה הוגדל בהתאם.
 5. תוספת 8 יח"ד במגרשי מגורים חדשים.
- בהתאם לכך, במצב מוצע יהיה מספר יחידות הדיור במושב כדלקמן:
- 228 יח"ד ב-76 נחלות מאושרות.
 - 3 יח"ד ביעוד משקי עזר
 - 100 יח"ד מגורים א' עפ"י תכנית צש/ 21-6 / 6
 - 7 יח"ד ביעוד מגורים א' עפ"י תכניות נקודתיות מאושרות.
 - 8 יח"ד ביעוד מגורים א' עפ"י המוצע בתכנית זו. סה"כ 346 יח"ד.

סה"כ מציעה התכנית תוספת של 84 יח"ד (8 מגרשי מגורים א' ועוד יח"ד בכל אחת מ-76 הנחלות המאושרות) הקיבולת המרבית עפ"י תמ"א 35 היא 350 יח"ד.
 הערה: לצורך התאמה להגדרות נוהל מבא"ת, שונה שם ייעוד הקרקע "אזור מגורים בנחלה" במצב קיים לשם "מגורים בישוב כפרי" במצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משמרת- הסדרת גבול נחלות ותוספת מגורים

מספר התכנית 412-0417592

1.2 שטח התכנית 1,742.186 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב השרון, דרום השרון, שרונים

192535 קואורדינאטה X

681678 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, בשטחה הדרומי של מועצה אזורית לב השרון, מושב משמרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

לב השרון - חלק מתחום הרשות: משמרת

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8277	מוסדר	חלק	1-9, 11-42, 44-50	
8278	מוסדר	חלק	2-9, 12-20, 27-28, 30	10-11, 22
8279	מוסדר	חלק	1-9, 11-18, 20, 22, 24, 26, 36-39, 41, 48-51, 53, 55-56	
9092	מוסדר	חלק	15-142	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/05/1989			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/118 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>משמ/118 /שד</u>
07/09/1997			4566	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ מק/ 6 /21 /15</u>
20/09/1998			4681	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ מק/ 6 /21 /5</u>
27/05/1990		2875	3769	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ 0 /2 /0</u>
26/11/2009		715	6025	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית צש/ 0 /2 /80. הוראות תכנית צש/ 0 /2 /80 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>צש/ 0 /2 /80</u>
06/08/2013		7275	6640	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ 6 /21 /13</u>
19/06/1988			3566	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ 6 /21 /2</u>
21/06/1998		4223	4656	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ 6 /21 /6</u>
27/02/2003		1661	5162	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ 6 /21 /8</u>
24/09/1989		4274	3699	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ 6 /21 /12</u>
26/06/1986			3353	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>צש/ 6 /21 /3</u>
12/07/2018		9662	7874	התכנית מחליפה את הוראות התכנית המאושרת החלה בתחומה.	החלפה	<u>412-0515940</u>

הערה לטבלה:

במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית קודמת מאושרת, יגברו הוראות של התכנית המקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס אייזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילן פליקס אייזן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	11: 59 14/08/2023	אלכס רבין	14/08/2023	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה כללי	11: 59 14/08/2023	אלכס רבין	14/08/2023	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 54 13/08/2023	ברני גטניו	13/08/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך רקע פרוגרמתי	16: 16 29/11/2020	צביקה מינץ	13/10/2020	14		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נופי	11: 27 25/01/2022	זוהר לניר	25/01/2020	18	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות- גליון 2	09: 01 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות- גליון 5	15: 45 04/02/2024	זוהר לניר	03/02/2024	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות- גליון 1	08: 59 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות - גליון 3	09: 01 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים בחלקות מגורים בנחלות - גליון 4	09: 03 11/01/2022	זוהר לניר	04/01/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רשימת עצים - טבלה 2	18: 12 29/11/2020	זוהר לניר	29/10/2020	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	רשימת עצים - טבלה 1	18: 11 29/11/2020	זוהר לניר	29/10/2020	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז	15: 06 17/08/2023	גיל שגיא	16/08/2023	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז - חוברת	13: 56 11/06/2020	גיל שגיא	31/05/2020	9	1: 100	רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח מים וביוב	09: 18 11/01/2022	גיל שגיא	02/01/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - חוברת	15: 24 20/05/2020	גיל שגיא	01/04/2020	10		רקע	ביוב וניקוז
לא	נספח שימור	09: 21 11/01/2022	לבנה שואף רוני	22/11/2021	66		מנחה	תיעוד/סקר שימור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון ובניה לב השרון	בני דרור			073-2521590	073-2521597	iris@lev-hasharon.com
	פרטי	מושב משמרת		משמרת מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	משמרת	משמרת		09-7964098	09-7963957	mishmeret1948@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית לב השרון, צומת בני דרור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מושב משמרת		משמרת מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	משמרת	משמרת		09-7964098	09-7963957	mishmeret1948@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס אייזן		א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datam ap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	זוהר לניר	120981	זהר לניר אדריכל נוף	קרית טבעון	(1)	35	077-4143060		zohar.lanir@ gmail.com
	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ - תכנון פרוגרמטי במרחב	כפר סבא	(2)		09-7668379		z.mintz@gm ail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלכס רבין	73642	דרך הנדסה בע"מ	תל מונד	(3)	7	077-2121101		data@drh- eng.com
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	25206175	משרד הנדסי גיל שגיא בע"מ	איל	(4)		09-7639119		gali@handasi .co.il
אדריכל שימור	אדריכל	לבנה שואף רונן	101628	רונן-שואף אדריכלים בע"מ	נצר סרני	(5)		08-9150560		livna@srarc.c o.il

(1) כתובת: רח' המגדל 35 3603026.

(2) כתובת: הרקפת 10.

(3) כתובת: הרקפת 7.

(4) כתובת: אייל.

(5) כתובת: קיבוץ נצר סרני 7039500, ת.ד. 237.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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**

קביעת מסגרת תכנונית לפיתוח ולעדכון שימושי הקרקע בשטחי מושב משמרת, בראייה כוללת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית מציעה תוספת של 84 יח"ד בנוסף ל 262 יח"ד המאושרות היום.

2. הגדלת שטח חלקות מגורים בנחלה ל 2.5 ד'. בנוסף, נחלות בהן ניתן היתר כדין ושטח המגורים גדול מ-2.5 דונם, אזי שטח מגרשי מגורים אלה הוגדל בהתאם.

3. תוספת זכויות בניה למגורים (עיקרי ושרות) בחלקות המגורים בנחלה לרבות תוספת יחידת דיור אחת בכל נחלה.

4. קביעת מנגנון לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בנחלה.

5. תוספת 8 יח"ד ב-8 מגרשי מגורים חדשים.

6. דיוק גבולות בין נחלות.

7. קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה לפי תכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 46תכנון זמין
מונה הדפסה 46

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	101 - 112, 1230
מגורים א'	1298, 201 - 220, 2201, 221 - 300
מגורים בישוב כפרי	1001 - 1010, 10100 - 10105, 1011 - 1018, 1020 - 1034, 1036 - 1052, 1064 - 1067, 1069 - 1075, 1091 - 1099
משק עזר	2001 - 2003
מתקנים הנדסיים	301 - 307
קרקע חקלאית	1101 - 1110, 11100 - 11105, 1111 - 1114, 11140 - 1115, 11150 - 11153, 1116 - 1116 - 1134, 1136 - 1152, 1164 - 1175, 1191 - 1199, 12002
שטח ציבורי פתוח	501 - 512
נחל/תעלת נחל	601 - 605
דרך מאושרת	640 - 644, 646 - 701, 703
דרך מוצעת	645, 647
דרך משולבת	631 - 636, 655
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק מבנה לשימור	מתקנים הנדסיים	301, 306
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	640 - 643, 646, 701, 702
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	647
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	633 - 636
גבול מגבלות בניה	מגורים	105 - 112
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	211 - 232, 244 - 300
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	1064 - 1067, 1069 - 1073, 1075, 1091 - 1095
גבול מגבלות בניה	משק עזר	2003
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	303, 304, 306
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	11151 - 11153, 1144 - 1152, 1164 - 1173, 1191 - 1195
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	503 - 512
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	640, 702
גבול מרחב תכנון	מגורים א'	256, 258 - 260
גבול מרחב תכנון	מתקנים הנדסיים	306
גבול מרחב תכנון	קרקע חקלאית	1112 - 1115, 11153 - 1116, 1118 - 1132, 1133 - 1192, 1195

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	508, 507
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	702, 640
גבול שטח שיפוט	מגורים א'	260 - 258, 256
גבול שטח שיפוט	מתקנים הנדסיים	306
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	1121 - 1116, 11153, 1115 - 1112, 1133, 1134, 1192 - 1195
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	508, 507
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	703, 702
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	203
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1011 - 1011, 10105 - 10100, 1010 - 1001, 1018, 1020 - 1034, 1036 - 1052, 1064 - 1067, 1069 - 1075, 1091 - 1099
הנחיות מיוחדות	משק עזר	2002, 2001
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	604, 601
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1101, 1103, 1105, 11100, 11102, 11105, 1111, 1113, 1120, 1124, 1129, 1137, 1139 - 1141, 1144, 1145, 1147, 1149, 1151, 1164, 1166, 1169, 1172, 1192, 1195, 12002
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	702
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים בישוב כפרי	1032, 1067, 1072
זכות מעבר למעבר רגלי	קרקע חקלאית	11104, 11105
מבנה להריסה	מגורים	101
מבנה להריסה	מגורים א'	2201
מבנה להריסה	משק עזר	2001
שימור נופי	דרך מאושרת	703
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים חקלאי	142,142	8.17
אזור מתקנים הנדסיים	2,942	0.17
דרך מאושרת	82,654	4.75
דרך משולבת	4,900	0.28
מבנה ציבור	25,613	1.47
מגורים א'	54,819	3.15
משק עזר	4,806	0.28
מתקן מים	3,372	0.19
קרקע חקלאי	1,407,462	80.85

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.18	3,074	שטח נחל
0.46	8,025	שטח ציבורי פתוח
0.06	966	תעלת ניקוז
100	1,740,775	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.77	82,968.57	דרך מאושרת
0.07	1,145.45	דרך מוצעת
0.28	4,899.58	דרך משולבת
0.31	5,481.94	מגורים
2.98	51,897.82	מגורים א'
11.78	205,105.35	מגורים בישוב כפרי
0.28	4,805.63	משק עזר
0.38	6,576.29	מתקנים הנדסיים
0.29	5,100.76	נחל/תעלת נחל
76.93	1,339,140.75	קרקע חקלאית
0.46	8,046.83	שטח ציבורי פתוח
1.47	25,612.88	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	1,740,781.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מבנה עזר/מחסן. ג. מרתף. ד. חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מבנה עזר/מחסן. ג. מרתף. ד. חניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי 1. על תאי שטח מס' 300-201 יחולו הוראות כדלקמן: מרווחי הבניה - לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה, למעט מבני עזר עפ"י לוח האזורים, קירות, מדרגות, מעקות גנניים וסככת חניה.
ב	מרתפים על תאי שטח מס' 300-201 יחולו הוראות כדלקמן: במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע. הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה או כניסה חיצונית ובלבד שלא תהווה יחידת דיור נפרדת. חלל המרתף, ימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. במידה ותיבנה קומת מרתף, יכללו כל שטחי השרות בקומת המרתף עם זאת תותר הקמת סככה חיצונית לחניה פרטית, במידה וישנו קושי לבצע החניה במרתף עקב בעיות טופוגרפיה ו/או ניקוז. על תא שטח מס' 1298 יחולו הוראות כדלקמן: שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה מעליו (קומת כניסה) ויקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו. לא תורשה חריגה מקו ההיקף כנ"ל או בליטות כלשהן, למעט "חצר אנגלית" לאור ואיוורור. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם על פי תכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.



מגורים א'	4.2
<p>מפלס הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו.</p>	
<p>חניה על תאי שטח מס' 201-300 יחולו הוראות כדלקמן: לא יחולו על מבני החניה הגבלות קו בנין מגבולות המגרש, למעט במידה ומבוקש מבנה סגור לחניה אשר ייבנה במסגרת קווי הבנין העיקרי.</p>	ג
מגורים בישוב כפרי	4.3
<p>שימושים</p> <p>א. מגורים לרבות יחידת דיור קטנה. ב. מחסן, מרתף וחניה מקורה. ג. בריכת שחיה. ד. מבנים יבילים להלנת עובדים זרים. ה. פל"ח בהתאם לתכנית צש/80/2/0</p>	4.3.1
<p>הוראות</p> <p>תכנית בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תידרש הכנת תכנית בינוי מפורטת למגרש לאישור הועדה המקומית במקרים הבאים:</p> <p>א. פיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בישוב כפרי (נחלה). ב. תוספת המבנים החקלאיים המתאפשרים. ג. אישור תכנית חלוקה של חלקת המגורים בנחלה. מתן היתר לתוספת בנייה כמפורט בסעיפים 1.א' ו-1.ב' לעיל, ו/או אישור תכנית חלוקה כמפורט בסעיף ג' לעיל, ללא אישור תכנית בינוי, יהווה סטייה ניכרת כמשמעה בחוק. ד. כתנאי לכל היתר בניה ליח"ד בנחלה. ה. כתנאי להקמת מבנה חדש לשימוש פל"ח.</p> <p>2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע לרבות המבנים המתאפשרים, הצגת קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית, זיקת הנאה ככל שתידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, ניקוז וכו'.</p>	4.3.2
<p>קווי בנין</p> <p>ב</p> <p>1. הקמת מבנה תותר במרחק מזערי של 6 מ' או אפס מ' ממבנה אחר בתחום אותה חלקת מגורים בנחלה.</p>	

4.3

מגורים בישוב כפרי

2. בתוך חלקת המגורים בנחלה יותר קו בנין 0 לבניית מבנה דו-משפחתי, גם כאשר אחת משתי הדירות במבנה ממוקמת במגרש מגורים שפוצל מאותה חלקת מגורים בנחלה.
3. קווי הבנין במגרש מגורים מפוצל יהיו: קו בנין צדדי - 3 מ' או 0. קו בנין אחורי - 3 מ' או 0. קו בנין 0 יותר רק אם הוא פונה לשטח הנחלה ממנה נגרע. קו בנין קדמי - 5 מ' מגבול יעוד דרך ובמגרש שיש אליו דרך גישה - 3 מ' מגבול דרך הגישה הגובלת בו. קו בנין לנחלה גובלת (צידי או אחורי) - 3 מ'. קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים. ביחידת הדיור השלישית לא תותר בניית מחסן נפרד, אלא כחלק מיחידת הדיור, למעט מחסן פריק.
4. במגרש הגובל בדרך לפחות משני צדיו, או בדרך ובזיקת הנאה, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך ובדרך הגישה אליו - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים.
5. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בתכנית זו לבין קווי הבנין הקבועים בתכנית מאושרת אחרת, יקבעו קווי הבנין המקלים יותר.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בכל שטח חלקת מגורים בנחלה אשר סומנה בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מנחלה בהתאם למספר יחד' המותרות לכל נחלה על פי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פירוט יחיד בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, 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.
2. דרך הגישה למגרש המפוצל, תהיה ברוחב 3 מ' והיא תוכל להיות בנוסף לשטח המגרש שנקבע בתכנית. ותוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.
3. גודל מגרש המכסימלי יעמוד על 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 מפוצל מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.
- התכנית אינה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, אך כוללת תנאים לפיצול המחייבים הגשת תשריט חלוקה.
- הגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית מהווה תנאי לצורך מימוש תוספת יחיד בנחלה.
4. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.
5. 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 זו תהווה סטייה ניכרת.
6. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי והצגת קווי הבנין כפי שנקבעו בתכנית. בנוסף תציג תכנית הבינוי דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה ופתרונות ניקוז.
7. קווי הבנין בין חלקת המגורים והמגרש המפוצל יהיו 3 עד 0 מטר ממבנה אחר באותה נחלה ובהסכמת בעלי הנחלה, קו הבנין הגובל בנחלה שכנה או בייעוד קרקע אחר - על פי המפורט בטבלה 5 להוראות התכנית.
8. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה

4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.</p> <p>ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחיד אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.</p> <p>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ד	<p>בינוי</p> <p>בתא שטח 1030 יחולו הוראות בינוי כדלקמן :</p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית, בתוך קווי הבנין המבוקשים, בשטח של עד 125 מ"ר.</p> <p>2. שטח לשירותי משרד.</p> <p>3. פעוטון.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>על תא שטח מס' 1098 יחולו הוראות כדלקמן :</p> <p>שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע ויהווה שטח עיקרי. את שטחי השירות, ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת. לא תורשה חריגת המרתף מהיקף קומת הקרקע או בליטות כלשהן, למעט "חצר אנגלית" לאור ואוורור.</p> <p>במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם על פי תכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי, כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.</p> <p>מפלס הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.</p> <p>הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה הדירה או כניסה חיצונית ובלבד שלא תהווה יחידת דיור נפרדת. שטחי הבנייה עבור מרתף יחשבו במניין השטחים העיקריים.</p> <p>בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.</p> <p>חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת לפני הקרקע המקיפה אותו.</p>
ו	<p>תנאי להקמה</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> <p>1. אישור להעסקת עובדים זרים שניתן לחקלאי בעל הנחלה.</p> <p>2. סוג המבנה :</p> <p>א. הקמה של עד שני מבנים יבילים בלבד לחקלאי, אשר כל אחד מהם הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית.</p> <p>ב. 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.</p> <p>3. מיקום המבנים :</p>



4.3

מגורים בישוב כפרי

- מיקום המבנים ייקבע בהתאם לסדר העדיפות הבא:
- בשטח המיועד לבינוי למגורים של החקלאי שהוא בעל ההיתר להעסקת העובדים הזרים.
 - במקרים בהם התכנית המותרת בחלקת המגורים נוצלה במלואה על ידי מבנים שהוקמו כדיון, ניתן יהיה למקם את המבנים בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.
 - 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.
 - לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.
 - גודל המבנה:
 - 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.
 - המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.
 - תנאים ותוקף ההיתר בהתאם לאמור בסעיף 6.7 תנאים בהליך הרישוי סעיף 5 תנאים למתן היתר למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות, בתכנית זו.

4.4

משק עזר

4.4.1

שימושים

- מגורים
- מרתף
- מחסן/מבנה עזר
- חניה לרבות חניה מקורה

4.4.2

הוראות

א

בינוי

המרתף בקונטור של קומת כניסה

4.5

מתקנים הנדסיים

4.5.1

שימושים

מתקני תשתית ישוביים לרבות מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו'.

4.5.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
- ככול שבעתיד ישתנה השימוש במתקנים בתאי שטח 301 ו-306, מומלץ כי תבחן האפשרות לשימור המתקנים ולשילובם בתכנון החדש.

ב

ביוב

לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.

4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	<p>א. שימושים ופעולות הדרושים במישרין לעיבוד של הקרקע ויצור חקלאי : כיסויי רשת ומנהרות על גידולים צמחיים, בתי צמיחה לסוגיהם, כגון חממה, משתלה לא מסחרית, סככות חקלאיות פתוחות.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנים חקלאיים הנדרשים לצורך תמיכה בפעילות החקלאית של המשק עצמו בלבד ובהיקף התואם את אופי הפעילות שלו.</p> <p>ג. מבני משק חקלאי: בתי אריזה, קירור, מיון ואחסון תוצרת חקלאית ותשומות לגידולים צמחיים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>ד. שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.</p> <p>ה. אתר לאיסוף גזם ופסולת חקלאית.</p> <p>ו. קווי חשמל, גדרות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ז. דרכים חקלאיות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ושילוטם.</p> <p>ח. שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>ט. מבנים ושימושים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>י. בתאי שטח 11151, 11152, 11153 יותרו שימושים כמפורט בסעיפים א' ו-ח' בלבד.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מרווחים בין המבנים ותנאים אחרים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר צש/0/2/0.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתר למבנה חקלאי יאושר לאחר שיבדקו ההיבטים הסביבתיים והתנועתיים העולים מהשימוש הספציפי וזאת במטרה למנוע ככל הניתן פגיעה בסביבה ובאיכות החיים של תושבי המושב בהתייחס בין היתר לקרבה לשימושים סמוכים ובתי המגורים.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. גינות וחורשות, מתקני משחק, סככות צל.</p> <p>ב. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ג. תחנות טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים, קווי תשתיות.</p> <p>ד. חניות, לא כולל חניות פרטיות לשימוש המגורים.</p> <p>ה. דרכים ושבילים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הפיתוח יעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח בכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הפיתוח יעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p>
4.8	נחל/תעלת נחל
4.8.1	שימושים



4.8	נחל/תעלת נחל
	א. תעלת ניקוז ב. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית ג. דרכי שרות ד. גינות וחורשות
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק, למעט מסילת ברזל. ב. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח יעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב	בטחון ובטיחות תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	א. דרך כהגדרתה בחוק, למעט מסילת ברזל. ב. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הפיתוח יעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב	בטחון ובטיחות 1. תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית. 2. פיתוח דרך מוצעת בתא שטח 647 יעשה תוך שילוב אמצעים להפחתת מהירות הנסיעה.
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	א. דרכים ציבוריות שרוחבן 12 מ' ומטה עבור מעבר הולכי רגל, רכב פרטי וחירום, רוכבי אופניים. ב. חניה. ג. ריהוט רחוב, נטיעות. ד. קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), תאורה, ביוב. מים. גז, מתקני אשפה עבור המגורים בשכונה. ה. מרכיבי בטחון
4.11.2	הוראות
א	בינוי 1. התכנון המפורט יהיה עפ"י תכנית פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. 2. תיאסר כל בניה.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
<p>שימושים</p> <p>4.12.1</p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות ורווחה. ב. מבני ספורט ונופש (לרבות בריכת שחיה ומתקנים פתוחים וסגורים) וכן מבנים נלווים הדרושים להפעלת מתקנים אלו (שרותי מזון, אחסון וניהול). ג. משרדים ומוסדות לצורכי ניהול הישוב ושרות לקהילה לרבות שרותי מנהל, מרפאות ובתי אבות ומקלטים. ד. מסחר מקומי כגון צרכנייה. ה. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק. ו. מתקנים הנדסיים וקווי תשתיות. ז. דרכים, חניות ושבילים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.12.2</p> <p>שימור</p> <p>א</p> <p>1. מבנים לשימור: 1.1 בית העם, 1.2 סילו, 1.3 ביצייה, 1.4 נגרייה, 1.5 מחלבה. 2. טרם הוצאת היתר בניה תאשר הועדה המקומית תכנית בינוי לתא שטח זה שבמסגרתה ייבחן היחס בין הבניה החדשה למבנים היסטוריים באופן שערכי השימור לא יפגעו. 3. אתרים לשימור בתא שטח 401: המדשאה הגדולה, גינת ריבי, וחורשת העצים, כמצויין בנספח השימור. בתחום אתרים אלה לא תותר בניה חדשה ויישמרו העצים והצמחייה הוותיקה הקיימת.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח אשר תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית. בנוסף, ייבחן היחס בין הבניה החדשה למבנים ההיסטוריים.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	1	2	9 (3)		1 (2)	35	250	(1)	(1)	50	200	330	112 - 105	מגורים
(9)	(9)	(9)	1	2	8.5 (8)	2	1 (2)	40 (7)	230 (6)	(5)	0	(4) 30	200	500	104 - 101	מגורים
3	3	3		2	8.5 (11)		1	40	310			40	270	(10) 964	1230	מגורים
5	(17) 3	(17) 3	1	2	8.5 (16)		1 (2)	40	230 (15)	(14)	(14)	(13) 30	(12) 200	450	300 - 201	מגורים א'
(9)	(17) 3	(17) 3		2	8.5 (16)		1	40		(14)	(14)	(19) 40	(18) 260	(9)	1298	מגורים א'
1	(17) 3	(17) 2	1	2	9 (20)		1	35	260 (15)	(14)	(14)	40	220	580	2201	מגורים א'
0	(24) 3	(24) 3	1	2	9		4 (23)	60	692 (22)	(1)	(1)	(22) 62	(22) 630	(21)	- 1001 1020, 1018 - 1029, - 1031 1036, 1034 - 1052, - 1064 1069, 1067 - 1075, - 1091 1097	מגורים בישוב כפרי
0	(26) 3	(26) 3	1	2	9		4 (23)	60	692 (22)	(1)	(1)	(22) 62	(22) 630	(21)	1073	מגורים בישוב כפרי
0	(26) 3	(26) 3	1	2	9		4 (23)	60	692 (22)	(1)	(1)	(22) 62	(22) 630	(21)	,1099 - 10100 10105	מגורים בישוב כפרי
0	(26) 4	(26) 3	1	2	9 (27)		4 (23)	60 (22)	692	(1)	(1)	(22) 62	(22) 630	(10) 2367	1030	מגורים בישוב כפרי
0	(26) 3	(26) 3	1	2	9		4 (23)	60	787	(14)	(14)	(29) 102	(28) 685	(21)	1098	מגורים בישוב כפרי
5	3	3	1	2	9 (20)		1	20	260 (15)	(14)	(14)	40	220	2784	2001	משק עזר
5	(33) 3	(33) 3					1	40	265	(14)	(14)	(32) 45	(31) 220	(30)	- 2002 2003	משק עזר
5	5	5	1	3	11			(37)	25600 (36)	(35)	(35)	5120	20480	400	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	5			45	100			100	306 - 301	מתקנים הנדסיים		
4 (40)	4 (40)	4 (40)	10 (39)			(38)	(38)				- 1101 1136, 1134 - 1152 - 1164 1191, 1175 - 1199 - 11100 11102 11150	קרקע חקלאית		
4	4	4	10 (39)				(41)				- 11151 11153	קרקע חקלאית		



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5		מגורים 105 - 112
(9)		מגורים 101 - 104
5		מגורים 1230
5		מגורים א' 201 - 300
5		מגורים א' 1298
5		מגורים א' 2201
(25) 5	1001 - 1018, 1020 - 1029, 1031 - 1034, 1036 - 1052, 1064 - 1067, 1069 - 1075, 1091 - 1097	מגורים בישוב כפרי
(25) 5	1073	מגורים בישוב כפרי
(25) 5	1099, 10100 - 10105	מגורים בישוב כפרי
(25) 5	1030	מגורים בישוב כפרי
(25) 5	1098	מגורים בישוב כפרי
5	2001	משק עזר
(34) 5	2002 - 2003	משק עזר
5	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	301 - 306	מתקנים הנדסיים
(40) 4	1101 - 1113, 1136 - 1152, 1164 - 1175, 1191 - 1199, 11100 -	קרקע חקלאית
	11102, 11150	
4	11151 - 11153	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. בתאי שטח 2001, 2201 קו בנין למבנה שרות 0 בהסכמת שכן.

ב. בתאי שטח 1014, 1017, 1020, 1022, 1031, 1047, 1049, 1051, 1052, 2003, 1069, 10100, 10104 קוי בנין לפי סימון בתשריט.

ג. זכויות הבניה עבור שימושים חקלאיים+פליח במגרשי מגורים בישוב כפרי לא יעלו על 500 מ"ר וזאת בכפוף לעמידה בהוראות משרד החקלאות לענין המרחקים הנדרשים ממבני מגורים ומבנים אחרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על חשבון שטח שמעל מפלס כניסה קובעת.

(2) לכל מגרש.

(3) תתאפשר חריגה של עד 80 ס"מ לצרכי ניקוז או מנימוקי טופוגרפיה.

(4) כולל חניה.

(5) עד 2/3 משטח קומת הקרקע. אורך מבנה החניה במקביל לגבול מגרש המגורים לא יעלה על 6.5 מ'. גובה חלל פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.20 מ'.

(6) עיקרי עד 200 מ"ר, שרות עד 30 מ"ר במפלס כניסה, או 2/3 משטח הקומה שמעל למרתף ועוד 30 מ"ר חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

- (7) כולל שטחי שרות.
- (8) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים. תתאפשר חריגה של עד 80 ס"מ לצרכי ניקוז או מנימוקי טופוגרפיה.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) גודל מגרש כללי.
- (11) משיא גג רעפים ועד מפלס של ממוצע קרקע טבעית או סופית, הקטן מבניהם. למבנה בעל גג שטוח יותר גובה מקסימלי של 7.5 מ'. תתאפשר חריגה של עד 80 ס"מ לצרכי ניקוז או מנימוקי טופוגרפיה.
- (12) 160 מ"ר בקומה אחת. 200 מ"ר בשתי קומות.
- (13) כולל חניה חיצונית מקורה.
- (14) שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע ויהווה שטח עיקרי. את שטחי השירות, ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השירות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת.
- (15) ועוד מרתף.
- (16) עד שיא העליון של גג משופע.
- (17) יותר קו בנין 0 לחניה.
- (18) לא יותר מ-140 מ"ר לקומה אחת.
- (19) ולא יותר מ-5%.
- (20) 9 מ' גובה לגג רעפים, 7.5 מ' גובה לגג שטוח.
- (21) הוראות לעניין פיצול המגרש וגודל מגרש מזערי בהתאם למפורט בפרק 4.3 ס"ק ג'.
- (22) זכויות הבניה מתחלקות כדלקמן: 3 יחידת דיור (כולל יחידת דיור קטנה של 55 מ"ר) - שטח ברוטו (עיקרי ושירות) עד 450 מ"ר בשתי קומות, כל יחידת דיור לא יותר מ-250 מ"ר ביחידה אחת. יחידת דיור שלישית: עד 180 מ"ר שטח עיקרי, 62 מ"ר שטחי שרות הכוללים: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבליטות ומתקנים טכניים. סה"כ זכויות הבניה 692 מ"ר. ככל ששטחי השרות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת.
- (23) מתוך כך, 1 יחידת דיור קטנה צמודה ליחידת דיור שאינה ניתנת לפיצול מהנחלה.
- (24) תתאפשר גמישות לצורך הקמת בריכות שחייה עד למרחק של 1.5 מ' מגבול המגרש למעט בקו בניין לכיוון מגרשי מגורים שכנים. בתאי שטח 1021 ו-1022 קו בנין צידי הצמוד לתעלת ניקוז יהיה 1.5 מ' מגבול התעלה. קו בניין 0 בין נחלות יתאפשר אך ורק לחניה מקורה, למחסן ולמבנה שהותר כדין.
- (25) בתאי שטח 1030, 1098 קו בנין קדמי כמסומן בתשריט.
- (26) קו בניין 0 בין נחלות יתאפשר אך ורק לחניה מקורה, למחסן ולמבנה שהותר כדין.
- (27) תותר הקמת מבנה בעל גג שטוח. גובה גג שטוח יהיה עד 7.5 מ' ממפלס ה-0.00.
- (28) 450 מ"ר סך הכל ל-2 יחידות דיור+ יחידה נוספת של 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים. שטח בניה עיקרי מקסימלי לקומה - 160 מ"ר בקומה אחת למבנה אחד. יחידת דיור שלישית עד 180 מ"ר שטח עיקרי. סך הכל שטח עיקרי למגרש 685 מ"ר.
- (29) ב-2 יחידות דיור 5% אך לא יותר מ-40 מ"ר. שטח שרות עבור יחידה שלישית - 62 מ"ר הכוללים: 35 מ"ר ל-2 מקומות חניה, עד 10 מ"ר מחסן, 12.5 מ"ר ממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, השאר לבליטות ומתקנים טכניים. את שטח השרות ניתן למקם מעל הכניסה הקובעת או מתחת לכניסה הקובעת. ככל ששטחי השרות ימוקמו מתחת לכניסה הקובעת הם יבואו על חשבון השטחים העיקריים שלא ניתן יהיה לנייד אל מעל הכניסה הקובעת. סך הכל שטחי שרות למגרש 102 מ"ר.
- (30) כמסומן בתשריט, לא ניתן לחלוקה.
- (31) 200 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות.
- (32) כולל מקום חניה.
- (33) קו בנין 3 מ' או 0 למבנה עזר בהסכמת השכן בתנאי ניקוז גגות למגרש המבוקש.
- (34) קו בנין קדמי לחניה 2 מ'.

(35) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

(36) בנוסף לשטחי הבנייה הרשומים, יותר שטח למסחר בהיקף שלא יעלה על 500 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות לכלל השב"צים.

(37) בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

(38) תכסית בנויה בהיקף עד 25% משטח המגרש או על פי תכנית בינוי מאושרת על ידי הועדה המקומית, למעט חממות אותן מותר להקים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. סה"כ תכסית - 80% עבור

מבני משק וחממות גם יחד. בתא שטח 1130 כיסוי השטח במבני משק חקלאיים לא יעלה על 60%. גודל מבנה חקלאי בודד לא יעלה על 2000 מ"ר, למעט בתי אריזה, בתי קירור, סככות כלים וציוד מחסן חקלאי שיקבעו עד 1000 מ"ר.

(39) למעט רפתות בהם יתאפשר גובה של עד 13 מ'.

(40) בתא שטח 1130 קו בנין צידי ימני, צידי שמאלי, אחורי 3 מ', קו בנין צידי קדמי 5 מ'.

(41) חממות עד 80% ובתי צמיחה עד 60% משטח החלקה כולל מבני המשק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. ביעוד מגורים בישוב כפרי וביעוד מגורים:
- א. החניה לכל השימושים המותרים תהיה בתחום המגרש.
- ב. הקיר הגובל בגבול מגרש בקו בניין אפס, יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.
- ג. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

6.2

איכות הסביבה

1. כללי:
- בסמכות הועדה המקומית שלא לאפשר שימוש העלול לגרום למטרדים סביבתיים.
2. פסולת ואשפה:
- א. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- ב. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.
3. זיהום אויר ואיכות אוויר:
- א. כל פעילות ביעוד מגורים בישוב כפרי המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד להגנת הסביבה טרם הוצאת היתר בנייה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגה"ס ובתקנות הקבועות בחוק.
- ב. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ג. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
4. קרקע:
- א. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
5. מי תהום: לא יותרו שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום.

6.3

הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתאום עם פקיד היערות.
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן.
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו בנספח באופן הבא: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
- ה. נטיעת עצים חדשים: נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.
- ו. שטחים ציבוריים פתוחים:



6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. כל שצי"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יוצלל באמצעות נטיעת עצים .</p> <p>2. כל שצי"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן ככל הניתן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ז. רחבות ציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.</p> <p>ח. מגרשי חנייה :</p> <p>במגרשי חניה פתוחים תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.</p>



6.5	תשתיות
	<p>1. מים :</p> <p>א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום 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>2. ניקוז :</p> <p>א. בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהייה 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. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.</p> <p>ד. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.</p> <p>ה. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ו.</p> <p>לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ז. ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים.</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. קווי הביוב יונחו בתוואי המאפשר תחזוקה שוטפת שלהם.</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/חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני איכלוס המבנה.</p> <p>ה. חיבורי ביוב לתורמים שאינם תורמים שפכים סניטריים יחויבו במתקני קדם טיפול. מתקני קדם טיפול יותאמו לטיפול קדם בשפכים בהתאם לסוג והרכב השפכים שאינם שפכים סניטריים . לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאינם באיכות של ביוב סניטרי.</p> <p>ו. מערכת הביוב בתחום רדיוסי המגן של קידוחי המים תבוצע בהתאם לתקנות.</p> <p>ז. מתן היתרי בניה מותנה במציאת פתרון קצה לביוב ובאישורו ע"י משרד הבריאות.</p>



6.5

תשתיות

ח. תוספת מעל 50 יח"ד נדרשת בבחינת היקף הקיבולת של מט"ש קולחי השרון והצורך בשדרוג.

4. חשמל:

קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.

6.6

שימור

בתחום התכנית מסומנים מתחם לשימור נופי ואתרים לשימור:

מתחם לשימור נופי 01 במרכז המושב

סימון בתשריט: מתחם נופי לשימור

במתחם לשימור נופי מאפיינים וערכים שיש לשמור עליהם ולהעצימם. המתחם כולל מבנים, צמחייה ותיקה, מתקנים ומרכיבי פיתוח נוף, והוא בעל חשיבות היסטורית.

על מתחם 01 חלות ההוראות הבאות:

- כל עבודה במתחם לשימור נופי תבוצע לאחר יצירת הגנות מתאימות, לעצים, למבנים לשימור ולא למנטים לשימור בשטח.

- המתחם יתוכנן כמקשה אחת במסגרת תכנית פיתוח כוללת. פיתוח המתחם יתוכנן תוך

התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, שמירה על עצים קיימים, על צמחייה קיימת ועל מרכיבי הפיתוח הנופי, ובהתאם למפלסי 0.00 של המבנים לשימור במתחם, חומרי גמר ופרטים אופייניים.

- כל טיפול, תיקון או שינוי בשטחים פתוחים, בצמחייה, במבנים הקיימים או בחצר, ובכלל זה:

תוספת בניה ו/או שיפוץ, יעשו על פי ממצאי תיק תיעוד מלא תוך שמירה על אופי המתחם, פרטי

הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, בליווי יועץ שימור ובתיאום עם ועדת השימור המקומית.

- מתקנים טכניים או הנדסיים ימוקמו בצורה מוצנעת וככל הניתן יהיו תת קרקעיים.

סימון בתשריט: מבנה לשימור

אתר 1.1 - בית העם

אתר 1.2 - סילו

אתר 1.3 - ביציה

אתר 1.4 - נגריה

אתר 1.5 - מחלבה

אתר 2 (תא שטח 301) בריכת אגירה פתוחה

אתר 3 (תא שטח 306) באר הגבעה

מיקום המבנה לשימור כמסומן בתשריט וחלות עליו ההוראות הבאות:

- לא תותר הריסת המבנה לשימור כמסומן בתשריט או חלקים ממנו למעט עבודות לשיקומו ולשימורו, כולל הסרת תוספות ושינויים שאינם חלק מהמבנה המקורי או לצורך שמירה על בטיחות, הכול בהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא.

- תכנית מפורטת/בקשה להיתר בניה הכוללת אתר/מבנה לשימור תלויה בתיק תיעוד למבנה בהתאם להנחיות מנהל התכנון והוראות התכנית יכללו הנחיות מפורטות לשימורו ויגובשו על ידי יועץ שימור בעל ניסיון בתחום, התיק יאושר על ידי ממונה השימור.

- כל עבודה שתאושר באתר/מבנה לשימור תעשה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר,

6.6	שימור
	<p>בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. היתר הבנייה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>- לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות בחומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות, שערים וכדומה.</p> <p>- שיקום סדקים, אבנים, לבנים, חומרי בניה, אלמנטים קונסטרוקטיביים ופרטי גמר במבנה לשימור יעשה על פי ממצאי תיק התייעוד.</p> <p>- תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם לממצאי תיק התייעוד.</p> <p>- מרכיבי פיתוח השטח בסביבת המבנה לשימור כגון קירות, ריצוף, עצים וכדומה, יקבעו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא בפרקים הרלוונטיים.</p> <p>- שילוב מערכות ותשתיות כגון מיזוג אויר, חשמל, מים, תקשורת וכדומה בבנין לשימור יעשה באופן שלא יפגע במרכיבים האדריכליים של המבנה לשימור.</p> <p>- כל פעולות השימור והפיתוח במגרש שבו מבנה לשימור תבוצענה בליווי ובפיקוח של יועץ מומחה לשימור, שימונה ע"י מגיש הבקשה להיתר כיועץ שימור למתחם (להלן: "ממונה השימור").</p> <p>- התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור תבוצע בצורה נסתרת או מוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>- לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות, ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה והאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>- בקשות להיתר בבנין לשימור ייכללו תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו ברור: תחום האתר לשימור, מצב בנוי קיים ומצב מוצע, שינויים מוצעים חיצוניים ופנימיים.</p> <p>- היה ויידרש חיזוק המבנה לשימור הוא יעשה בהתאם להנחיות מהנדס בעל מומחיות בשימור מבנים.</p> <p>- באתר/מבנה לשימור, רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים בצורתו החיצונית בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ובתנאי:</p> <p>1) הוועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>2) תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.</p> <p>- באתר/מבנה לשימור יותרו שינויים פנימיים כל עוד אינם פוגמים בחזית הבניין או באופיו האדריכלי וההיסטורי ובתנאי שהינם הפיכים, ובכפוף להמלצת ממונה השימור.</p> <p>- לא תותר הריסת גדרות, עמודים ו/ או פרטי פיתוח ועצים לשימור, אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. בתאי שטח 201-300 יחולו תנאים להגשת בקשה להיתר כדלקמן:</p> <p>א. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית בקני"מ 1:250 ערוכה עפ"י תקנון התכנון והבניה וחתומה בידי מודד מוסמך כולל סימון המסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.</p> <p>ב. במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.</p> <p>ג. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</p> <p>ד. פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'. פירוט זה יתבסס על תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית.</p>

תנאים בהליך הרישוי

ה. תכנית בינוי למגרש או למתחם תהיה טעונה אישור הוועדה המקומית

2. בתאי שטח 101-104 יחולו תנאים להגשת בקשה להיתר כדלקמן:

א. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לשטח התכנית, ע"י הוועדה המקומית.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקת קרקע.

ג. מבקש היתר שיגיש בקשה להיתר לאחר שאושר היתר בניה למגרש הסמוך לו מעבר לקו בנין אפס, יתאים את החזיתות למבנה המאושר.

ד. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שתכלול חומרי גמר מעודדי לחחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית.

3. בתאי שטח 2001, 2201 יחולו תנאים להגשת בקשה להיתר כדלקמן:

א. תנאי למתן היתר בניה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ב. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת להבטיח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתונים. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה

יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים.

ג. תובטח תכסית פנויה 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 גנות

למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד', תנאי למתן היתר בניה - אישור הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.

4. תנאי למתן היתר בנחלה - הסדרת כלל המבנים הקיימים בנחלה, ולחלופין הריסתם.

5. 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.

6. 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

תנאים בהליך הרישוי

6.7

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.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46