

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0487157

מושב גבעת ח"ן



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

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/03/2024

לאשר את התוכנית

30/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000601155/310>

## דברי הסבר לתכנית

מושב גבעת ח"ן מגיש תכנית כוללת ליישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה ותוספת 2 יחדי' בנחלות ו-3 יחדי' במשקי העזר, הכל בתחום השטח המאושר בתכניות תקפות למגורים בנחלות, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של הישוב בשיתוף כל בעלי הזכויות בנחלות.

לגבעת ח"ן תכנית מתאר קודמת שמספרה שד/3/90.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות ללא שינוי בגודלן המאושר בתכניות תקפות, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35 והחלטות רמ"י.

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב גבעת ח"ן יחדי' כמפורט להלן:

48 נחלות כפול 4 יחדי' בנחלה = 192 יחדי'

20 משקי עזר כפול 4 יחדי' בכל משק עזר = 80 יחדי'

סה"כ 272 יחדי' מתוך 300 יחדי' בלוח 2 - תמ"א 1/35.ב.

בנוסף, 48 יחדי' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - אינם נספרות במסגרת לוח 2 לתמ"א 1/35.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב גבעת ח'ן

מספר התכנית 417-0487157

1.2 שטח התכנית 1,243.361 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 דרום השרון

188152 קואורדינאטה X

674970 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב גבעת ח"ן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: גבעת ח"ן

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			גבעת ח"ן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	16-32, 35-54, 56-63, 65	חלק	מוסדר	6559
151	7-8, 31, 33-34, 38, 45-92, 97, 99, 101, 104, 108, 111, 113, 115, 117, 119-120, 124, 128, 136, 139, 141, 144, 146	חלק	מוסדר	6585
66-67	1-4, 7-8, 11-15, 22-29, 39, 45-47, 56-65, 68, 70-146, 150, 161-162, 181-184, 189, 192, 194, 197, 200-204	חלק	מוסדר	6589

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

**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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35 / 1</u>
11/02/1988		758	3525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 19 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 19</u>
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 3 / 21</u>
13/12/2007			5749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 15. הוראות תכנית תתל/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תתל/ 15</u>
31/12/2002		1032	5143	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 54 / ד. הוראות תכנית מח/ 54 / ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מח/ 54 / ד</u>
27/06/2002		3210	5090		כפיפות	<u>שד/ 1000 / א / 1</u>
30/03/2016		4749	7237		החלפה	<u>שד/ 90 / 23</u>
19/01/2009			5902		החלפה	<u>משמ/ 158</u>
18/08/1994		4706	4240		החלפה	<u>שד/ 90 / 3</u>
06/07/1995		3857	4317		החלפה	<u>שד/ 90 / 4</u>
21/12/1997		972	4598		החלפה	<u>שד/ 90 / 6</u>
10/07/2003		3425	5205		החלפה	<u>שד/ 90 / 16</u>
30/12/2004		963	5355		החלפה	<u>שד/ 90 / 18</u>
11/09/2012		6361	6471		החלפה	<u>שד/ 90 / 27</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות מאושרות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה בהגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אילנה בהגן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אילנה בהגן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	11: 46 09/04/2024	עוזי אפרת	09/04/2024	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת תאי שטח	10: 38 22/01/2023	אילנה בהגן	22/01/2023	4		רקע	טבלת שטחים
לא	מסמך פרוגרמטי	19: 04 05/01/2021	לחן סביון	05/11/2018	7		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מסמך היבטים סביבתיים	07: 28 25/02/2022	לחן סביון	25/02/2022	12		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	בינוי עקרוני לחלקת המגורים	07: 17 31/03/2024	אילנה בהגן	29/03/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מים וביוב	09: 52 31/03/2024	ארנון קפלן	31/03/2024	16		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב	09: 53 31/03/2024	ארנון קפלן	31/03/2024	1	1: 1500	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה - תנוחה	16: 23 24/06/2024	מישל אלבו	23/06/2024	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	07: 35 30/11/2023	אלעזר במברגר	29/11/2023	25		רקע	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	11: 53 03/04/2024	אלעזר במברגר	03/04/2024	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	18: 14 22/02/2022	ניר מעוז	26/11/2019	27		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים בוגרים	18: 15 22/02/2022	ניר מעוז	06/02/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	17: 33 09/08/2022	גיורא סולר	09/08/2022	44		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח מצב מאושר	10: 23 05/04/2022	אילנה בהגן	05/04/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		גבעת ח'ן, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	גבעת ח'ן			09-7419944		office@givat-chen.co.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (2)		ועדה מקומית דרום השרון	נוה ירק			03-9000560		kishon@dsharon.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מזכירות גבעת ח'ן.

(2) כתובת: מועצה אזורית דרום השרון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גבעת ח'ן, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית	גבעת ח'ן	(1)		09-7419944		office@givat-chen.co.il

(1) כתובת: מזכירות גבעת ח'ן.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה בהגן	29350		תל אביב- יפו	בורלא יהודה	26			ibehagen@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניחול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lathan@etho s-group.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבו	21156	אלבו מישל- הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682	03-6240249	michel@elba z-eng.co.il
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(1)		04-6268000		office@anka plan.com
יועץ שימור	יועץ	גיורא סולר	30140		ירושלים	(2)	1	077-3212315		giorasolar6@ gmail.com
הידרולוג	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	110541	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	אשכול לוי	141	03-6356858		elazar@hydr omodul.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10			maozni@gma il.com

(1) כתובת : להבות חביבה.

(2) כתובת : בניין סנסור.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

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

תכנית כוללת למושב גבעת ח"ן

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הוספת 156 יחידות דיור לשוב כפרי

2.2.2 הסדרת ייעודי קרקע בכל תחום התכנית ופריסתם

2.2.3 קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה בתחום התכנית

2.2.4 קביעת הנחיות למבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות

2.2.5 שינוי והסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה

2.2.6 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחידות דיור מנחלות ומשקי העזר

2.2.7 קביעת הנחיות לשימור

2.2.8 קביעת תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1A, 10A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 22A, 23A, 24A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 5A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 6A, 60A, 64A, 67A, 7A, 8A, 9A	מגורים בישוב כפרי
11, 2, 21, 25, 27, 39, 45, 50, 59, 61, 63, 65, 66, 68	משק עזר
211	מסחר
262, 261	מתקנים הנדסיים
271	מבני משק
209 - 206, 204 - 201	מבנים ומוסדות ציבור
10B, 101 - 106, 110, 113, 114, 12B, 13B, 15B, 17B, 18B, 19B, 20B, 22B, 23B, 24B, 28B, 29B, 3B, 30B, 31B, 32B, 32C, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 37C, 42B, 42C, 43B, 44B, 5B, 5C, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 6B, 60C, 64B, 67B, 7B, 8B, 9B	קרקע חקלאית
309	שטח ציבורי פתוח
351	שטח פרטי פתוח
1002, 1001	דרך מאושרת
1106, 1104 - 1102	דרך מוצעת
314 - 310, 308, 307, 305 - 301	שביל
251	בית קברות
205	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1102	דרך מוצעת	בלוק אתר קידוח
203, 201	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק אתר קידוח
1102	דרך מוצעת	בלוק מבנה לשימור
203, 202	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
205	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
1002, 1001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
1102	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
204 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
1A, 19A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
205	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
49 - 47	משק עזר	בלוק עץ/עצים לשימור
34B, 106	קרקע חקלאית	בלוק עץ/עצים לשימור
1002, 1001	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
271	מבני משק	גבול מגבלות בניה
207, 201	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
1A, 10A, 12A	מגורים בישוב כפרי	גבול מגבלות בניה

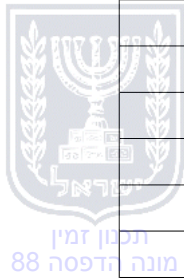
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	משק עזר	68 ,66 ,50 ,48 ,46 ,2
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	262 ,261
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	10B, 101, 103 - 105, 110, 113, 12B, 15B, 17B, 18B, 29B, 3B, 5B, 5C, 53B, 6B, 60C, 64B, 7B, 8B, 9B
גבול מגבלות בניה	שביל	314 ,313 ,305 ,302 ,301
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 22A, 23A, 24A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 4A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 5A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 6A, 60A, 64A, 67A, 7A, 8A, 9A
הנחיות מיוחדות	משק עזר	,59 ,50 - 45 ,39 ,27 - 25 ,21 ,2 ,11 68 ,66 ,65 ,63 - 61
זכות מעבר	מגורים בישוב כפרי	60A
זכות מעבר	קרקע חקלאית	104
להריסה	מבני משק	271
פשט הצפה	קרקע חקלאית	51B, 53B, 56B ,105 ,104 ,102 ,101
פשט הצפה	שביל	301
קו ניקוז	דרך מאושרת	1001
קו ניקוז	משק עזר	50 ,48 ,46
קו ניקוז	קרקע חקלאית	29B, 60C ,105 - 103
קו ניקוז	שביל	305 ,301

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
2.65	32,948	דרכים
3.46	43,010	משקי עזר/בעלי מקצוע
0.11	1,341	שטח לבית קברות
2.41	29,979	שטח לבניני ציבור
0.03	334	שטח למסחר
9.35	116,290	שטח מגורים חקלאים/מגורים בישוב כפרי
0.15	1,799	שטח פרטי פתוח
1.22	15,179	שטח ציבורי פתוח
80.63	1,002,481	שטח/קרקע חקלאי
<b>100</b>	<b>1,243,361</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.11	1,341.05	בית קברות
2.56	31,888.64	דרך מאושרת
0.06	714.85	דרך מוצעת
0.36	4,500.08	מבני משק
1.76	21,892.53	מבנים ומוסדות ציבור
9.95	123,683.96	מגורים בישוב כפרי
0.03	334.31	מסחר
0.27	3,296.04	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3.46	43,062.51	משק עזר
0.01	102.63	מתקנים הנדסיים
80.03	995,029.53	קרקע חקלאית
1.22	15,180.89	שביל
0.15	1,916.09	שטח פרטי פתוח
0.03	418.35	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,243,361.47</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים                      2. בריכת שחיה                      3. משרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים                      4. פעילות לא חקלאית                      5. מבנים חקלאיים:</p> <p>א. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, משתלות, כיסוי רשת ומנהרות, מבנים לגידול פטריות.                      ב. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, מחסנים לציוד חקלאי, בתי קירור, סככות.                      ג. מבנים לגידול בעלי חיים כגון לולים, דגי נוי, אורוות - למעט כלביה.                      ד. כל בניה או שימוש בקרקע חקלאית יותרו ובלבד שהינם דרושים במישרין לפעילות החקלאית, בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>6. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות.                      7. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. פעילות לא חקלאית תאושר בהתאם לכל ההנחיות המפורטות בתכנית פל"ח מאושרת (תכנית מס' שד/1000/א/1).</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית דרום השרון ובהתאם לתכנית מאושרת שד/1000/ב.</p> <p>בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.                      ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.                      ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>3. מרתפים:</p> <p>א. המרתף ייבנה בקונטור קומת הקרקע.                      ב. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך המבנה. תתאפשר גישה נוספת חיצונית למרתף ובלבד שקיימת גישה מתוך המבנה.                      ג. המרתף ישמש את דיירי הבית בלבד ולשימוש כמשרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים שהם בעלי הנחלה ו/או דיירי הבית בלבד.                      ד. יובטח פתרון ביוב וניקוז.                      ה. ניתן להקים חצר אנגלית בקו בנין של 1.5 מטר מגבול המגרש.                      ו. חצרות אנגליות ופיתחי אוורור לקומת מרתפים יהיו בגובה של 30 ס"מ עד 50 ס"מ, לפי בדיקת הידרולוג להסתברות של 1%.</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבנים חקלאיים:</p> <p>א. גובה מבנה חקלאי יקבע בהתאם לשימוש ובהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ותשתיות סביבתיות לטיפול במטרדים סביבתיים, ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	<p>ב</p>
<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.</p> <p>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> <p>מיקום המבנים ייקבע בהתאם לסדר העדיפות הבא:</p> <p>א. בשטח המיועד לבינוי למגורים של החקלאי שהוא בעל ההיתר להעסקת העובדים הזרים.</p> <p>ב. במקרים בהם התכסית המותרת בחלקת המגורים נוצלה במלואה על ידי מבנים שהוקמו כדין, ניתן יהיה למקם את המבנים בתחום השטח המיועד לחקלאות בחלקה א' בצמידות דופן לחלקת המגורים בנחלה.</p> <p>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.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.</p> <p>4. גודל המבנה:</p> <p>א. גודל המבנה יותאם למספר העובדים הזרים שאושרו עבור החקלאי המבקש.</p> <p>ב. גודל המבנה לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר (בעבור כל נחלה), בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ג. המבנה יהיה בקומה אחת וגובהו לא יעלה על 3.0 מטר.</p> <p>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.</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



## חלוקה לתאי שטח

ד

## סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות

1. בכל הנחלות אשר סומנו בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים מהנחלה בהתאם למספר יחד' המותרות לכל נחלה על פי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פירוט יחד' 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 למגרשים המפוצלים תהיה ברוחב 3 מ' והיא תוכל להיות בנוסף לשטח המגרש שנקבע בתכנית ותוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.
3. גודל מגרש המקסימלי יעמוד על 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדון 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 כדון למגרש בשטח 350 מ"ר. סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה 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 יח"ד בנחלה.
4. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות הבניה בחלקת 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 סטיה 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 בנין למגרש מפוצל מנחלה :
  - א. קווי הבנין בין המגרש המפוצל לחלקת המגורים ממנו פוצל יהיו 3.0 מטר, קו בנין 0.0 יתאפשר בצד אחד של המגרש המפוצל, רק מצד הנחלה ממנה פוצל המגרש.
  - ב. קווי הבנין בין המגרש המפוצל לנחלה שכנה בהתאם לקווי הבנין בטבלה 5 להוראות התכנית, לא יותר קו בנין 0.0 לנחלה שכנה.
  - ג. קו בנין מדרך בחזית 5.0 מטר או בהתאם לרוזטה.
8. חלוקה לתאי שטח : תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים :
  - א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה ייגרע.
  - ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחידה אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.
  - ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>
<p>ה</p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. פעילות לא חקלאית תאושר בתנאי עמידה בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>משק עזר</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים 2. בריכת שחיה 3. משרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים 4. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בריכת שחיה פרטית: ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית דרום השרון ובהתאם לתכנית מאושרת שד/1000/ב. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה. א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 2. מרתפים: א. המרתף ייבנה בקונטור קומת הקרקע בלבד. ב. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך המבנה. תתאפשר גישה נוספת חיצונית למרתף ובלבד שקיימת גישה מתוך המבנה. ג. המרתף ישמש את דיירי הבית בלבד ולשימוש כמשרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים שהם בעלי משק העזר ו/או דיירי הבית בלבד. ד. יובטח פתרון ביוב וניקוז. ה. ניתן להקים חצר אנגלית בקו בנין של 1.5 מטר מגבול המגרש. ו. חצרות אנגליות ופיתחי אוורור לקומת מרתפים יהיו בגובה של 30 ס"מ עד 50 ס"מ, לפי בדיקת הידרולוג להסתברות של 1%.</p>
<p>ב</p>	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות לפיצול מגרש ממשק עזר:</p> <p>1. בכל משקי העזר אשר סומנו בסימון "הנחיות מיוחדות", יותר פיצול מגרשים למגורים ממשק העזר בהתאם למספר יחדי המותרות לכל משק עזר על פי טבלה 5 וכן בהתאם לטבלת פירוט יחדי 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 למגרשים המפוצלים תהיה ברוב 3 מ' והיא תוכל להיות בנוסף לשטח המגרש שנקבע בתכנית ותוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדסיות הנדרשות למגרש המפוצל.</p>



## 4.2

## משק עזר

3. גודל מגרש המקסימלי יעמוד על 350 מ"ר.
- במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדן 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 כדן למגרש בשטח 350 מ"ר.
- סטיה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטיה 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 יח"ד במשק העזר.
4. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות הבניה במשק העזר.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, ובמקרה של פיצול מגרש ממשק העזר, אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית, או אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
6. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום משק העזר 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 בנין למגרש מפוצל ממשק העזר:
- א. קווי הבנין בין המגרש המפוצל לחלקת המגורים ממנו פוצל יהיו 3.0 מטר, קו בנין 0.0 יתאפשר בצד אחד של המגרש המפוצל, רק מצד הנחלה ממנה פוצל המגרש.
- ב. קווי הבנין בין המגרש המפוצל למשק עזר/נחלה שכנים בהתאם לקווי הבנין בטבלה 5 להוראות התכנית, לא יותר קו בנין 0.0 למשק עזר/נחלה שכנה.
- ג. קו בנין מדרך בחזית 5.0 מטר או בהתאם לרוזטה.
8. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל ממשק העזר, יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:
- א. המיקום וגבולות המגרש המפוצל יהיו כפי שסומנו בתכנית הבינוי של משק העזר ממנו ייגרע.
- ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק ממשק העזר, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש ליחידה אחת למגורים בלבד, וכן מחסן, חניה מקורה ובריכת שחיה.
- ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה ממשק העזר, אם אין בתחום משק העזר בית נוסף לבעל משק העזר.

## 4.3

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.3.1

## שימושים

- א. בתאי שטח 201-204, 208-209:
1. משרדי מזכירות המושב.
  2. מוסדות בריאות.
  3. מוסדות דת.
  4. ספרייה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.
  5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור.
  6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה.



4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
	<p>7. שימושים מסחריים כגון בית קפה, מרכול.                      8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.                      9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.                      10. שבילים ודרכי שרות וחניה.                      11. מתקנים פוטו וולטאיים.</p> <p>ב. תא שטח 206 מיועד למקלט ציבורי בלבד.</p> <p>ג. בתא שטח 207 :</p> <p>1. משרדים.                      2. מוסדות דת.                      3. מבנים קהילתיים.                      4. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט ובידור.                      5. מרפאה וטרינארית.                      6. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.                      7. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.                      8. שבילים ודרכי שרות וחניה.                      9. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>
4.3.2 הוראות	
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.                      2. בריכת שחייה ציבורית תבנה באישור משרד הבריאות.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b>                      בתאי שטח 202 מצויים אתרים לשימור.                      ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התייעוד.</p>
4.4 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1 שימושים	
	<p>1. משרדי מזכירות המושב.                      2. ספרייה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים.                      3. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה.                      4. שימושים מסחריים.                      5. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים, מבני עזר.                      6. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.                      7. שבילים ודרכי שרות וחניה.                      8. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>
4.4.2 הוראות	
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.</p>

<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>בתא שטח 205 מצויים מבנים לשימור. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התייעוד.</p>	ב
<b>מבני משק</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>1. מבנים חקלאיים למטרות מיון, אריזה, אחסנה, קירור, אחסון כלים חקלאיים, חומרי גלם, נגריה, מסגריה.</p> <p>2. שרותי משק ותחזוקה.</p> <p>3. שבילים, דרכי שירות, שטחי חניה.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו.</p> <p>5. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. באזור זה יותרו מבנים ושימושים המיועדים לפעילות החקלאית של המושב בלבד.</p> <p>2. תכנית פיתוח תאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>3. מבנים חקלאיים :</p> <p>א. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 9 מטר ויקבע בהתאם לשימוש ובהתאם להמלצת משרד החקלאות וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	א
<b>מסחר</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
<p>בית קפה מאושר "חנדלה"</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בית קפה ומחסן מאושרים "חנדלה"</p>	א
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
<p>1. קרקע חקלאית בחלקות א' - תאי שטח : 3B, 5C, 5B-10B, 12B, 13B, 15B, 17B-20B, 22B-24B, 28B-37B, 32C, 37C, 42C, 42B-44B, 51B-58B, 60C, 64B, 67B</p> <p>1.1. מבנים חקלאיים :</p> <p>א. מבנים לגידול צמחי כגון חממות, מנהרות בתי רשת, מבנים לגידול פטריות ומשתלות (משתלות לא ישמשו לממכר תוצרת חקלאית ולמסחר).</p> <p>ב. מבני שירות לגידול צמחי כגון בתי מיון ואריזה, בתי קירור, סככות כלים וציוד, מחסן חקלאי.</p> <p>ג. מבנים לגידול בעלי חיים למעט כלביה.</p>	



קרקע חקלאית	4.7
<p>1.2. מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות (לא תותר הלנת עובדים זרים בחקלאות במסדרון המיועד לתשתיות עפ"י תמ"א/41).</p> <p>2. קרקע חקלאית בחלקות ב' - תאי שטח: 106-101, 110, 113, 114 :</p> <p>2.1. יותרו עיבודים חקלאיים לבתי גידול צמחי ללא מבנים חקלאיים כגון בתי רשת, מנהרות, חממות ומשתלות (משתלות לא ישמשו לממכר תוצרת חקלאית ולמסחר).</p> <p>3. כל בניה או שימוש בקרקע חקלאית יותרו ובלבד שהינם דרושים במישרין לפעילות החקלאית, בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. עיבודים חקלאיים.</p> <p>5. ניתן לשלב בתחום הקרקע החקלאית בהיקף החיצוני של הישוב דרך בטחון, גדר היקפית ותאורת בטחון.</p>	



הוראות	4.7.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מבנים חקלאיים:</p> <p>א. גובה מבנה חקלאי בהתאם למפורט בטבלה 5 ובהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ומרחקים הנדרשים מבתי מגורים ייקבעו על פי ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ותשתיות סביבתיות לטיפול במטרדים סביבתיים, ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות - ראה סעיף 4.1.2 (ג').</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.8
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p> <p>1. נטיעות וגינון.</p> <p>2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק.</p> <p>3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.</p> <p>4. תחנות השנאה (טרפו).</p>	
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בנוי ופיתוח על פי תכנית באישור הועדה המקומית</p>	
<p><b>4.9 שטח פרטי פתוח</b></p>	
<p><b>4.9.1 שימושים</b></p>	

<b>4.9</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	שטח המיועד לחניית כלי רכב ורכב שירות, מתקני משחק וריהוט גן, גינון, ריצוף ופיתוח ותשתיות על ותת קרקעיות
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה למעט השימושים המותרים.
<b>4.10</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b> תחנות שאיבה לביוב
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> תחנות שאיבה לביוב : 1. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות לתחנות השאיבה לביוב. 2. בתחום מגבלות הבניה ברדיוס 50 מטר מתחנות השאיבה לביוב, יאסרו שימושים המהווים רצפטורים רגישים.
<b>4.11</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b> השימושים בהתאם לתכניות המאושרות תותר הקמת סככת הספדים, מחסן אחזקה, שבילי הליכה, נטיעות וגינון, ספסלי ישיבה וגדר היקפית.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. בית העלמין יפותח בהתאם להנחיות תמ"א 19 ובהתאם לתכנית מאושרת ללא כל שינוי בגודלו או ביעודו. 2. בית העלמין יפותח על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית
<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b> כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן. הצבת ביתן לשומר ושערים באישור הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b> אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. תותר הנחה בתוואי הדרך של קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, מדרכות ושבילים, תקשורת, תאורה, התשתיות יהיו תת קרקעיות, למעט קווי חשמל עיליים קיימים, מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, נטיעות וריהוט גן.
<b>4.14</b>	<b>שביל</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשבילים להולכי רגל ואופניים.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, גינון, תאורה וספסלים ומצללות





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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(7) 3	(6) 3	(6) 3	1	2	(5) 9	(4) 4		1290	(3)	(3) 200	240	(2) 850	350	(1)	הערה א' לטבלה	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(7) 3	(6) 3	(6) 3		1	(10) 8			590				(9) 590	(1)		הערה א' לטבלה	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(7) 3	(6) 3	(6) 3	1	2	(5) 9	4		1240	(3)	(3) 200	240	(11) 800	350	(1)		משק עזר	משק עזר		
(7) 3	(6) 3	(6) 3	1	2	(5) 9	4		1200	(3)	(3) 200	200	(12) 800	250	(1)		משק עזר	משק עזר		
3	(6) 3	(6) 3	1	2	10		90		(13)		10%	80%	300	(1)		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	(6) 3	(6) 3	1	2	10			2500	(13)		200	2300	300	(1)		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	(6) 3	(6) 3	1	2	10			450			50	400	250	(1)		מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
3	(6) 3	(6) 3	1	2	10			(16) 100				(16) 100	250	(1)		מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
(18) 3	(18) 3	(18) 3	1	2	10			150		(17)		150	(1)		מקלט ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	(20) 5	(20) 5	1	2	(19) 9			2250	(13)			2250	500	(1)		מבני משק	מבני משק		
0	0	0		1	4			340			60	280	(1)		לפי תכנית 23/90/ש	מסחר	מסחר		
0	0	0	1	1	4			60			30	30	(1)			מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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	גודל מגרש מוחלט				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1		80 (23)					80 (22)	(1)			מבני משק	קרקע חקלאית
3			1		80 (23)					80 (26)	(1)		101 - 110, 106 114, 113	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5			1		4			200		200 (29)	(1)		251	בית קברות	בית קברות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(8) 5	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(8) 5	הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(8) 5		2, 11, 21, 25 - 26, 39, 45 - 50, 59, 61 - 62	משק עזר	משק עזר
(8) 5		68, 66, 65, 63, 27	משק עזר	משק עזר
(14) 5		209 - 207, 204 - 201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(15) 5		205	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(8) 5		205	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(8) 5		204 - 202	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(18) 3	מקלט ציבורי	206	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(21) 5		271	מבני משק	מבני משק
0	לפי תכנית שד/23/90	211	מסחר	מסחר
0		262 - 261	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(8) 3	ראה הערה ב' לטבלה		מבני משק	קרקע חקלאית
(8) 3		114, 113, 110, 106 - 101	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(8) 5		251	בית קברות	בית קברות

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:

- פירוט תאי שטח בייעוד מגורים בישוב כפרי :  
1A, 3A, 10A-12A, 20A-22A, 24A-28A, 38A-40A, 44A-51A, 58A-60A, 64A, 67A
- פירוט תאי שטח בייעוד קרקע חקלאית (חלקות א'):  
3B, 5C, 5B-10B, 12B, 13B, 15B, 17B-20B, 22B-24B, 28B-37B, 32C, 37C, 42C, 42B-44B, 51B-58B, 60C, 64B, 67B
- במקרה של סתירה בין קווי הבנין (קו בנין קדמי) המסומנים בתשריט לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין בתשריט גוברים.
- מבנים הבנויים בהיתר ערב אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית. בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו.
- בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.
- לכל יחידת דיור למגורים בנחלות ומשקי העזר יוקצו 60 מ"ר לשטחי שירות עבור חניה מקורה, ממ"ד ומחסן.
- מרחק בין מבנים בנחלות ומשקי העזר - 3.0 מטר (למעט מבנים קיימים), מבני מגורים ניתן לבנות גם בקו 0.0.

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

(1) בהתאם לטבלת תאי השטח.

- (2) א. 4 יחד' מגורים ויח' הורים - 850 מ"ר ב. שטח מירבי ליחד' - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר ד. ליחידת הורים 55 מ"ר ה. יחידות דיור הנוספות בתכנית זו יהיו בגודל 180 מ"ר שטח עיקרי לכל יחידת דיור.
- (3) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.
- (4) בנוסף תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.
- (5) א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.
- (6) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר ב. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0.
- (7) תותר הקמת מחסן בקו בנין 0.0.
- (8) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בנין קדמי 3.0 מטר.
- (9) א. מגורי עובדים זרים בחקלאות לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר ב. שטח מירבי למבנים חקלאיים/פל"ח - 500 מ"ר.
- (10) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זרים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (11) א. 4 יחד' מגורים - 800 מ"ר ב. שטח מירבי ליחד' - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 220 מ"ר ד. גודל מירבי של היחידה השלישית והרביעית יהיה 180 מ"ר עיקרי.
- (12) א. 4 יחד' מגורים - 800 מ"ר ב. שטח מירבי ליחד' - 250 מ"ר עיקרי ג. שטח מירבי לקומה - 180 מ"ר ד. גודל מירבי של היחידה השלישית והרביעית יהיה 180 מ"ר עיקרי.
- (13) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח קומת המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה ג. הקמת מקלטים תת קרקעיים.
- (14) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר ג. מגרשים הגובלים בשצ"פ - קו בנין קדמי 3.0 מטר ד. למתקנים הנדסיים קו בנין 0.0.
- (15) א. מגרשים הגובלים בדרך מאושרת - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 0.0 מטר.
- (16) לכל תאי השטח יחד.
- (17) ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה.
- (18) תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 מטר.
- (19) א. גובה מבנה חקלאי לא יעלה על 9 מ' ויקבע בהתאם לשימוש ולהנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (20) א. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.
- (21) לחניה - קו בנין 0.0 מטר.
- (22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. מבנים לגידול צמחי - 80% ב. מבנים לגידול בעלי חיים ומבני שירות לגידול צמחי וגידול בעלי חיים - עד 2,500 מ"ר לתא שטח בחלקה א' ג. גודל מבנה חקלאי בודד לא יעלה על 2,000 מ"ר ד. גודל מבנה לבתי אריזה, בתי קירור, סככת כלים וציוד מחסן חקלאי לא יעלה על 1,000 מ"ר ה. מבנים לעובדים זרים בחקלאות לא יפחת מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 90 מ"ר לנחלה.
- (23) לכלל השימושים בתא השטח.
- (24) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ולא יותר מ- 9.0 מטר ב. למבנה רפת - 13 מטר ג. למבנה לעובדים זרים בחקלאות - 3.0 מטר.
- (25) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0.
- (26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתי גידול צמחי ללא מבנים חקלאיים.
- (27) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ולא יותר מ- 9.0 מטר.
- (28) א. תותר בניה בקו בנין 3.0 עד 0.0 ב. תותר הקמת חניה בקו בנין 0.0.
- (29) א. שטח סככת הספדים וסככות צל 150 מ"ר ב. שטח מחסן אחזקה 50 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בנייה למבנים חקלאיים :
  - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים ייקבע הגובה המתאים בהתאם למהות המבנה והשימוש החקלאי המבוקש ובתנאי עמידה במרחקים הנדרשים לבתי מגורים עפ"י הנחיות משרד החקלאות.
  - ב. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
2. היתרי בניה לבריכת שחיה ציבורית מותנה בקבלת חוות דעת של משרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח 207 - תיאום עם חברת מקורות.
4. 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 הרלוונטים : רמ"י, משרד החקלאות ופיתוח הכפר, רשות הכבאות, משרד הבריאות ופיקוד 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 :
    - \* בעל הנחלה ומבקש ההיתר יחתום על התחייבות שתנוסח על ידי היועץ משפטי של הועדה המקומית ולפיה, בין היתר, המבנה היביל-ארעי והמבנה המשופץ, מוסב ישמשו למגורי עובדים זרים 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.
    - \* 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 זרים במבנה משופץ ומוסב.
    - \* מבקש ההיתר יחתום, כתנאי למתן ההיתר, על הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שהועדה 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.
    - \* זכות סירוב :
  - למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי עובדים זרים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.
  - ו. לא תותר הקמת מבנה בקרבה לאזור המושקה בקולחים.





<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>ז. כל שימוש אחר במבנים אלו יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה לשני המבנים המערביים בתא שטח 207 (לרבות היתר להריסתם), יהיה הכנת תיק תיעוד על ידי יועץ שימור.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בתחום מגבלות הבניה לאורך תעלות הניקוז (5 מטר מכל צד של ציר הניקוז) ובתאי שטח 101, 105, 51B ו- 56B יהיה קבלת אישור מרשות הניקוז.</p> <p>7. הקמת מבנים חדשים בתחום מסדרון קווי חשמל בתמ"א 41 יידרשו להתייעצות עם משרד האנרגיה ובתיאום עם בעל הרישיון עפ"י חוק משק החשמל.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), ותשתיות אחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. לא יפורק קו תשתית קיים אלא לאחר הנחתו של קו חלופי בתאום עם בעליו.</p> <p>ג. מימוש התכנית יתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. מניעת מפגעים של רעש ואבק בעת ההקמה יבוצע לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ב. טיפול באיכות שפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b> <b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>1. לא תותר בניה למגורים ומבני ציבור ברדיוס של 50 מטר מתחנות שאיבה לביוב.</p> <p>2. יש לשמור על מרחק של 50 מטר לפחות בין שטחים חקלאיים המרוססים בחומרי הדברה לאזורי מגורים.</p> <p>3. תחנת שאיבה לביוב תכלול את אמצעי ההתראה הנדרשים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים:</p> <p>אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>קווי מקורות:</p> <p>בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.</p> <p>יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות.</p> <p>יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 10 מטר משני צידי קווי מקורות בקוטר 60" ו- 68".</p> <p>במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות.</p> <p>יש לתאם עם חברת מקורות טרם ביצוע כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, או הנחת קווי מים בתחום התכנית.</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה):                      הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה "תחנות השנאה")                      חדשות תותר בכל השטחים והייעודים המיועדים לכך בתוכנית. מיקומם ופריסתם הסופי ייקבע                      בהליך רישוי.                      ב. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.</p>	

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b>
<p>1. עצים המסומנים לשימור :                      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 בתיאום 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 .                      3. נטיעת עצים חדשים :                      א. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול                      התת קרקעי לשורשי העץ.                      ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבתי                      גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו נטיעת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.                      4. שטחים ציבוריים פתוחים :                      א. כל שצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יוצלל באמצעות נטיעת עצים.                      ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן ככל הניתן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי                      מרוצף.                      5. ברחבות ציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.                      6. מגרשי חנייה :                      א. במגרשי חניה פתוחים תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.                      7. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית                      במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת                      הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור),                      יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד                      היערות. שינוי זה אינו מהווה סטיה לתכנית זו.</p>	

<b>6.8</b>	<b>ניקוז סימון בתשריט : קו ניקוז</b>
<p>1. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, מפרטי המתקנים להשהיה והשרטוטים הנלווים                      המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח רקע לתכנון מערכת הניקוז במושב.                      2. יש לשמר מערכת ניקוז פתוחה לאורך תוואי הזרימה בשטח התוכנית למעט חציית כבישים                      ובמקומות בעיתיים בהם אין אפשרות אחרת.</p>	



6.8	<p><b>ניקוז</b> <b>סימון בתשריט : קו ניקוז</b></p>
	<p>3. תנאי למתן היתר בנייה של מבנה על קרקע חקלאית, הוא מתן מענה לנגר העילי שנוצר מהבנייה בתחום המגרש החקלאי, המענה יינתן בצורת איגום של הנגר לטובת השהייה וחלחול.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון הניקוז של המגרש ושילובו במערכת הניקוז הקיימת תוך הבטחת ניקוז תקין, הפניית הנגר למוצאי ניקוז מוסדרים וצמצום כמות הנגר היוצא משטח המגרש.</p> <p>5. יש להבטיח כי מערכת הניקוז הקיימת שמקבלת את הנגר מהמגרש - תקינה, ולהבטיח כי הפניית נגר לא תגרום לנזקים בשטחי המושב.</p> <p>6. ביצוע תשתיות/עבודות הניקוז יהיו בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס הניקוז במועצה.</p> <p>7. לא תותר בנייה או חסימה של התעלות. בקשות בניה בתחום רצועת המגבלות תידרשנה לאישור רשות הניקוז.</p> <p>8. בקשות בניה מכל סוג, בתחום המסומן בתכנית כפשט הצפה, נדרשות לאישור יועץ ניקוז ולתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>9. לא תותר הגבהת שטח ובינוי חקלאי בתחום השטחים החקלאיים שמסומנים בנספח הניקוז כפשטי הצפה או שקע מקומי ללא אישור רשות הניקוז.</p> <p>10. תעלות הניקוז הפנימיות באחריות הרשות המקומית.</p> <p>11. כל בנייה, העברת תשתיות חוצות לרוחב או לאורך הערוץ החוצה את השטח החקלאי, תהיה בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>12. יש לבצע עבודות תחזוקה שוטפות לפחות אחת לשנה לפני החורף לפתיחת כל מעבירי המים, תעלות הניקוז והסדרת המוצאים בשטח התוכנית.</p> <p>13. יש לדפן אזורים החשופים לתופעות אירוזיה כמו כניסה ויציאה ממעבירים, תעלות סמוכות לכבישים וכדומה, אך להימנע מדיפון התעלות בשטחים הפתוחים והחקלאיים בתחום התוכנית.</p> <p>14. דרכים ושבילים הממוקמים נמוך מסביבתם, בתחום התוכנית, ישמשו גם להזרמת מי נגר עילי וניקוז.</p> <p>15. יש לשמור על 20% משטח המגרשים הבנויים כשטח פתוח מגונן.</p> <p>16. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני השהייה / החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>17. עודפי הנגר מהשטח הפרטי והציבורי יופנו לאזורי השהייה במידת האפשר ומשם אל מוצאי הניקוז.</p> <p>18. אין להזרים למערכת הניקוז מי שטיפת רפתות ללא טיפול על פי הנחיות של הגני"ס ומשרד הבריאות.</p> <p>19. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>20. בתחום מגבלות הבניה לאורך צירי הניקוז (5.0 מטר מכל צד של ציר הניקוז) ובתחום פשט ההצפה בתאי שטח 51B, 53B, 56B, 101, 105 - אסורה כל בניה ללא אישור ותיאום עם רשות הניקוז.</p>
6.9	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>1. שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים :</p> <p>א. יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים</p>





ניהול מי נגר	6.9
	<p>החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח ההחדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>ה. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ו. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p> <p>2. שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים ומבני ציבור :</p> <p>א. בשצ"פים יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי על ידי שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש בשטחים אלה כשצ"פים וחניונים.</p> <p>3. שימור נגר עילי בשטחים חקלאיים :</p> <p>יש להפנות ככל הניתן נגר עילי מהשטח הבנוי לשטחים החקלאיים המקיפים את המושב. השטחים החקלאיים ישמשו כשטחי חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.</p> <p>4. יש לשמר מערכת ניקוז פתוחה לאורך תוואי הזרימה בשטח התוכנית למעט חציית כבישים ובמקומות בעיתיים בהם אין אפשרות אחרת.</p> <p>5. גובה מינימלי, מעל רום השיטפון החזוי לרצפת מבנים לדרכים ולמתקנים הנדסיים : אזור התוכנית מוגבה ביחס לסביבתו.</p> <p>גובה מינימלי לרצפת מבנים, לדרכים ולמתקנים הנדסיים ייקבע בתכנון מפורט לכל מגרש לפי תקופת חזרה של 1: 20 שנה (הסתברות 5%) לפחות, כפי המוצג בטבלה 2.2 ובתוספת של עד חצי מטר בלט ועל פי ההוראות הבאות :</p> <p>א. גובה מינימלי לבינוי במבנים הסמוכים לכביש יהיה 30 ס"מ מעל למפלס המדרכה.</p> <p>ב. גובה מינימלי לבינוי במבנים הסמוכים לתעלת ניקוז יהיה 0.5 מ' מעל הגובה המקסימלי של התעלה.</p> <p>ג. גובה מינימלי לבינוי מבנים חקלאיים, הסמוכים לנחל או לתעלה, יהיה מעל לקו ההצפה בהסתברות של 4% (1: 25 שנים, בהתאם לתמ"א 1, טבלה 3.1).</p> <p>ד. חצרות אנגליות ופיתחי אוורור לקומת מרתפים יהיו בגובה של 30 ס"מ עד 50 ס"מ, לפי בדיקת הידרולוג להסתברות של 1%.</p>

שימור	6.10
סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור	
	<p>בתשריט מסומנים בסימון של שימור האתרים/מבנים לשימור הבאים :</p> <p>א. סמל 001 - צרכניה.</p> <p>ב. סמל 002 - באר א'.</p> <p>ג. סמל 003 - מזכירות.</p> <p>ד. סמל 004 - מגדל המים.</p> <p>ה. סמל 005 - סילו ומחסן תערובת.</p> <p>ו. סמל 006 - מחלבה</p> <p>ז. סמל 007 - בית קירור.</p> <p>על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות :</p>

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

1. באתרים לשימור 001 באר א' ו- 003 מגדל המים - לא יותרו תוספות בניה כלשהן, שינוי בחומרי הבנין המקוריים או כל שינוי אשר עשוי לפגוע בצורה או בפרופורציה שלו.
  2. בשאר האתרים תותר הרחבת המבנה באופן שלא תפגע במבנה לשימור, בהתאם להמלצות נספח השימור, מסקנות תיק התיעוד המלא ובהמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור.
  3. לאתר לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הכנת היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור ו/או ועדת השימור. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר, וכל עבודה הטעונה היתר בניה, יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור.
  4. אין להעתיק ממקומם מבנים לשימור ואין לפרק ולהרכיב מחדש.
  5. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו.
  6. למרות האמור בסעיף הקודם, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף להמלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.
  7. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא ייפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור, כפי שצוינו בנספח השימור לתכנית זו ובהתאם לתיק התיעוד.
  8. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
  9. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.
  10. אתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה (צמחיה, שבילים וגדרות). לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיו"ב. המהווים חלק מהאתר לשימור ולא תותר עקירת עצים בוגרים וצמחיה ותיקה אלא בכפוף להמלצת ועדת השימור ו/או ממונה השימור ובהתאם להמלצות תיק התיעוד.
  11. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.
  12. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.
  13. ניתן לממש זכויות בניה שטרם מומשו בתחומי המגרש במרחק מינימלי של 10 מ' מגבול מבנה לשימור, אלא אם יקבע מרווח אפשרי בין מבנים קטן יותר בתיק התיעוד.
  14. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול:
    - א. תכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
    - ב. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
    - ג. פירוט עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התיעוד.
    - ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה ותשתיות חיצוניות שיש להרוס.
    - ה. הנחיות לחומרי בניה, חומרי גמר ושילוט.
    - ו. הנחיות להסדרת מערכות טכניות.
    - ז. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.
  15. תנאי להיתר בניה לשני המבנים המערביים (לרבות היתר להריסתם) בתא שטח 207 יהיה הכנת תיק תיעוד.
- תכנית זו לא תחייב את שימור המבנים הנ"ל והוראות השימור לא יחולו עליהם.



<b>6.11</b>	<b>חלוקה לתאי שטח</b>
	<p>א. תתאפשר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת הקרקע בתנאים הבאים:</p> <p>1. קווי בנין:</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לדרכים יהיו בהתאם לרוזטות בתשריט.</p> <p>* קווי הבניין לאחר החלוקה המשיקים לתאי שטח בייעודים אחרים יהיו בהתאם למסומן בתשריט או לטבלה 5.</p> <p>* קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר.</p> <p>2. לא תותר חלוקת תא השטח לשטח הקטן מהקבוע כגודל מגרש מזערי כמפורט בטבלת זכויות הבניה - סעיף 5, למעט תאי שטח לחדרי טרפו בהתאם להנחיות חברת החשמל.</p>

<b>6.12</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>א. מבנים הבנויים בהיתר ערב אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p> <p>ב. בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבנין שנקבעו בתכנית.</p>

<b>6.13</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>הוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולקו בין בעלי הזכויות בתחום התכנית על פי חלקם היחסי.</p>

<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p> <p>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, ולרשמים 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

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 88



**תכנית מס' 417-0487157 - מושב גבעת ח'ן**

**מצב מוצע**  
מגורים

תאי שטח מגורים א' משקי עזר	מגרשים	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	סה"כ יחד'	מ"ר	סה"כ מ"ר
מגורים א'				0		0
משקי עזר						
משקי עזר	20		4	80	1000	20,000
נחלות	48		4	192	1050	50,400
יחידות קטנות		48	1	48		
סה"כ	68			272		70,400

**מבני ציבור**

מבני ציבור	מ"ר	סה"כ	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
201-204, 207-209		17,359			80%	21,699
205	מ"ר	2,300				3,296
206	מ"ר	150				192
סה"כ		19,809				25,187

**מסחר**

מסחר	מ"ר	סה"כ	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
202-204	מ"ר	100				12,730
211	מ"ר	280				334
205	מ"ר	400				3,296
סה"כ		780				

**תעסוקה (פל"ח)**

תעסוקה (פל"ח)	מ"ר	סה"כ	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
נחלות	500	24,000				48
סה"כ	מ"ר	24,000				48

**דיור מיוחד**

דיור מיוחד	מ"ר	סה"כ	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
נחלות	90	4,320				48
סה"כ		4,320				48

**מצב קיים**  
מגורים

תאי שטח מגורים א' משקי עזר	מגרשים	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
מגורים א'						0
משקי עזר						
משקי עזר	18		1	18	200	3,600
משקי עזר	1		1	1	350	350
משקי עזר	1		1	1	350	350
משקי עזר	20		2	48	450	21,600
נחלות	48		1	48		
יחידות קטנות		48				
סה"כ		116				25,900

**מבני ציבור**

מבני ציבור	מ"ר	סה"כ	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
3/90/שד		14,990			50%	29,979
סה"כ		14,990				

**מסחר**

מסחר	מ"ר	סה"כ	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
חנדלה	מ"ר	278				334
סה"כ		278				

**תעסוקה (פל"ח)**

תעסוקה (פל"ח)	מ"ר	סה"כ	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
נחלות	500	24,000				48
סה"כ	מ"ר	24,000				48

**דיור מיוחד**

דיור מיוחד	מ"ר	סה"כ	מס' יחד' למגרש	מס' נחלות	מס' יחד' למגרש	מס' יחד' למגרש
נחלות	80	3,840				48
סה"כ		3,840				48

