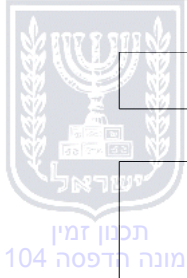


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0493569

עח/19/8 - מתאר מושב אמצ



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

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/07/2024

לאשר את התוכנית

30/09/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000637643/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב אמץ מגיש תכנית כוללת לישוב הכוללת שינויים בזכויות הבניה ותוספת יחד' שלישית בנחלות.

מטרת תכנית זו ליצור תכנית מתאר מקומית אחת הכוללת את כל השינויים וההוראות גם אלו המאושרות בתכניות קודמות וגם אלו שנוספו בתכנית זו.

התכנית מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות, הכל במסגרת הוראות תמ"א 1/35.

התכנית כוללת את שטח המחנה בתחום הקו כחול.

התכנית מוסיפה יחידה שלישית בכל הנחלות המאוישות בישוב, תחום המגורים סומן עם הנחיות מיוחדות המאפשרות פיצול מגרש/ים על ידי הכנת תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית ללא צורך בתב"ע נקודתית.

במסגרת התכנית תתאפשר שהייתם של עובדים זרים בחקלאות אשר העסקתם כפופה לרגולציה ומנגנוני האכיפה של רשויות המדינה, מבלי למנותם במניין יחידות הדיור בישוב.

התכנית קובעת את הוראות הבניה, קווי הבניין וזכויות הבניה בכל הייעודים.

לאחר אישורה של תכנית זו יהיו במושב אמץ יחד' כמפורט להלן:

62 נחלות * 3 יחד' בנחלה = 186 יחד'

21 נחלות (לא מאוישות) * 2 יחד' בנחלה = 42 יחד'

111 יחד' בהרחבת המושב = 111 יחד'

סה"כ 339 יחד' מתוך 350 יחד' בלוח ב' - תמ"א 1/35.

בנוסף, 83 יחד' קטנות עד 55 מ"ר בנחלות - יחידות צמודות לאחד המבנים בנחלה - יחידות אלו לא נספרות במסגרת לוח ב' לתמ"א 1/35.

לתכנית זו מצורפים נספחים בנושאי שימור, התאמת שטחי הציבור ובחינת היבטים סביבתיים, תנועה וחניה, תשתיות מים וביוב, ניקוז הכל כמפורט בסעיף 1.7 להוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עח/19/8 - מתאר מושב אמצ

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

409-0493569

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

1,259.520 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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	עמק חפר
קואורדינאטה X	199717
קואורדינאטה Y	697513

1.5.2 תיאור מקום

מושב אמץ ממוקם בסמוך לדרך 581 בחלק המזרחי דרומי של הדרך. המושב כלול בתחום המועצה האזורית עמק חפר בחלק הצפון מזרחי של המועצה וממערב לדרך 444.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: אמץ

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אמץ			

שכונה מושב אמץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8563	מוסדר	חלק	6-18, 23-52, 54-71	3-5, 19-22, 53
8564	מוסדר	חלק	11-12, 15-19, 24-34, 37-71, 77-85, 92-107	4-10, 13-14, 20-23, 35-36, 75, 91

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

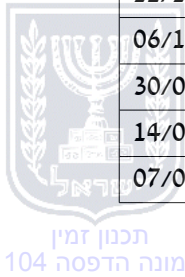


1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2012			6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 22. הוראות תכנית תתל/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 22
19/07/1979		1905	2553		כפיפות	עח/ 200
12/11/2001		369	5030		כפיפות	עח/ 21 /200
05/01/2004		1497	5261		כפיפות	מח/ 119
28/01/1960			735		כפיפות	עח/ 61
10/09/1992		4638	4040		החלפה	עח/ במ/ 156
15/01/1959			644		החלפה	עח/ 1 /19
01/07/1965			1196		החלפה	עח/ 2 /19
18/04/1990		2473	3759		החלפה	משמ/ 113
12/11/2001		369	5030		החלפה	עח/ 5 /19
06/11/2003		220	5234		החלפה	עח/ 185
30/01/1997			4486		החלפה	עח/ מק/ 6 /156
14/04/2013		4042	6575		החלפה	עח/ מק/ 6 /19
07/03/2019		8478	8141	(עח/מק/19/7)	החלפה	409-0355925

הערה לטבלה:

תכנית גמ/ש/262 - מפעל המים הארצי - יחס כפיפות
תכנית זו אינה פוגעת בתכניות מאושרות שאושרו קודם לאישורה של תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			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
לא	תכנית בינוי עקרוני	09: 40 09/04/2022	אילנה בהגן	04/04/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	טבלת תאי שטח	07: 53 24/07/2024	אילנה בהגן	24/07/2024	7		רקע	טבלת שטחים
כן	זכויות בניה מאושרות	07: 44 22/01/2024	עוזי אפרת	22/01/2024	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת יחידות דיור לפי תאי שטח	08: 56 24/07/2024	עוזי אפרת	24/07/2024	4		רקע	טבלת שטחים
לא	מסמך היבטים סביבתיים	07: 33 04/04/2022	לחן סביון	04/04/2022	21		רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	מסמך פרוגרמטי - אמצ	12: 27 30/08/2021	לחן סביון	29/07/2020	7		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים וביוב	18: 24 08/07/2023	ארנון קפלן	08/07/2023	13		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט נספח מים וביוב - תנוחה - גיליון 1	18: 26 08/07/2023	ארנון קפלן	05/07/2023	1	1: 3000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט איכות מי קולחין - תנוחה - גיליון 2	18: 27 08/07/2023	ארנון קפלן	05/07/2023	1	1: 3000	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	07: 52 10/12/2023	ארנון קפלן	10/12/2023	21		רקע	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	07: 51 10/12/2023	ארנון קפלן	07/12/2023	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	נספח הידרולוגי-סביבתי והגנה על מי תהום	08: 15 05/07/2023	עמית טל	30/11/2022	23		רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח תנועה-תנוחה - גיליון 1	10: 13 10/07/2023	מישל אלבז	10/07/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה-חתכים טיפוסיים ותרשים תח"צ - גיליון 2	10: 13 10/07/2023	מישל אלבז	10/07/2023	1	1: 100	רקע	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	סקר תיעוד - נספח שימור	11: 01 01/12/2022	ענת בן מנחם	30/09/2022	67		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח עצים בוגרים	16: 33 05/07/2023	ניר מעוז	28/03/2022	51		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים - גיליון 1	16: 34 05/07/2023	ניר מעוז	05/07/2023	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים - גיליון 2	16: 35 05/07/2023	ניר מעוז	05/07/2023	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מצב מאושר	10: 06 16/10/2022	אילנה בהגן	16/10/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

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 104

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)		אמץ, מושב עובדים של חיילים משוחררים להתיישבות	אמץ			04-6258033		amatz@net vision.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית עמק חפר	מדרשת רופין			09-8981661		galits@hefe r.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות אמץ, ד.ג. חפר.

(2) כתובת: בנין המועצה האזורית ליד מדרשת רופין.

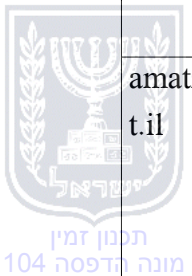
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אמץ, מושב עובדים של חיילים משוחררים להתיישבות	אמץ	(1)		04-6258033		amatz@netvision.ne t.il

(1) כתובת: מזכירות אמץ, ד.ג. חפר.

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@g mail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	יועץ	עוזי אפרת		נטעוז קידום וניהול פרויקטים בע"מ	גאליה	רימון	283	08-9319262	077-4701360	uzi@netaoz.c o.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית (1)	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מישל אלבז	21156	אלבז מישל- הנדסה אזרחית בע"מ	תל אביב- יפו	המסגר	59	03-6247682		michel@elba z-eng.co.il
יועץ שימור	יועץ	ענת בן מנחם	111311		כפר סירקין	(2)				bmanat@gma il.com
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ. קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(3)		04-6268000		office@anka plan.com
מתכנן ערים	יועץ	לחן סביון		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503651		lachan@etho s-group.co.il
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972		amit@amphi bio.co.il
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10			maozni@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 12048.

(2) כתובת: דרך השדות, 2.

(3) כתובת: רח' גשר העץ 28.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 104

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 אמצ הכוללת תוספת יחידת דיור שלישית בנחלות המאוישות והסדרת זכויות והוראות הבניה בכל תחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הוספת 62 יחד' לשוב כפרי הכולל 277 יחד' מאושרות (לא כולל 83 יחד' להורים עד 55 מ"ר בנחלות).
- 2.2.2 שינוי ייעוד משטח פרטי פתוח לשטח ספורט ונופש, לשטח ציבורי פתוח
- 2.2.3 שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח
- 2.2.4 שינוי ייעוד מדרך חקלאית לדרך נופית
- 2.2.5 עדכון פריסת תחום המגורים בחלקות א' עד 2.5 דונם והתאמתם לבניוי הקיים
- 2.2.6 קביעת שימושים מותרים, זכויות והוראות בניה עבור כל הייעודים
- 2.2.7 תוספת יחידה שלישית בנחלות המאוישות והסדרת זכויות והוראות הבניה בחלקות המגורים בנחלות: מונה הדפסה 104
- 2.2.8 שינוי והסדרת קווי בנין וקביעת מגבלות בניה
- 2.2.9 קביעת הנחיות מיוחדות לפיצול יחד' מנחלות
- 2.2.10 קביעת זכויות בניה והנחיות להלנת עובדים זמניים בחקלאות
- 2.2.11 קביעת הנחיות לשימור
- 2.2.12 קביעת תנאים למתן היתרי בניה
- 2.2.13 שינוי גבול משותף בין נחלות 17A - 16A ובין נחלות 44A - 43A.

תכנון זמין
מונה הדפסה 104

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
2000, 2001, 351, 382, 385, 389, 392, 397, 401, 464, 467, 468	מגורים א'
1A, 10A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 4A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 5A, 51A, 52A, 53A, 54A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 7A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 9A	מגורים בישוב כפרי
500	מבני משק
142, 200, 204, 201	מבנים ומוסדות ציבור
1B, 10B, 101, 102, 104, 107 - 112, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 2B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 27B, 28B, 29B, 3B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 4B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 5B, 51B, 52B, 53B, 54B, 57B, 58B, 59B, 6B, 60B, 7B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 8B, 80B, 81B, 82B, 83B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 9B	קרקע חקלאית
601 - 607, 627 - 631	שטח ציבורי פתוח
801	ספורט ונופש
651 - 653	נחל/תעלת נחל
1001	דרך מאושרת
1101, 1102	דרך מוצעת
608 - 613	שביל
901 - 908	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
653	נחל/תעלת נחל	אתר עתיקות/אתר הסטורי
17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
603	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
142	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק אתר לשימור ומספרו
142	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
1001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
43A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים להעתקה
1001	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
903, 906, 908	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לשימור
500	מבני משק	בלוק עץ/עצים לשימור
142, 200	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לשימור
352, 359, 367, 442, 454	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 12A, 13A, 14A, 2A, 20A, 3A, 43A, 44A, 45A, 46A, 5A, 58A, 74A, 77A, 78A, 8A, 85A, 88A
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	801
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	112, 107
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	612
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	631, 629, 628, 604, 603
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	651
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	43B, 44B, 109, 102
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	905
גבול מסדרון תשתיות עילי	נחל/תעלת נחל	652
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	37B, 5B, 110, 108
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	47B, 107
דרך /מסילה לביטול	שביל	612
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 10A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 2A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 27A, 28A, 29A, 3A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 4A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 5A, 51A, 52A, 53A, 54A, 57A, 58A, 59A, 6A, 60A, 7A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 8A, 80A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 9A
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	1001
הנחיות מיוחדות ב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	906, 905
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	386, 385
הנחיות מיוחדות ב	מגורים בישוב כפרי	10A, 7A, 8A, 9A
הנחיות מיוחדות ב	נחל/תעלת נחל	653, 652
הנחיות מיוחדות ב	קרקע חקלאית	10B, 104, 108, 111, 12B, 13B, 16B, 17B, 18B, 19B, 2B, 20B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B
הנחיות מיוחדות ב	שביל	613, 611, 610
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	631
זכות מעבר	קרקע חקלאית	17B, 18B, 110, 109, 102, 101, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 43B, 44B, 51B, 52B, 53B, 54B, 57B, 58B, 59B, 60B, 74B, 75B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	607, 606, 603
קו מים 4" ומעלה	נחל/תעלת נחל	651
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	43B, 44B, 102
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	142
תחום השפעה	דרך מאושרת	1001
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	908, 907
תחום השפעה	מגורים א'	459 - 455
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	652, 651
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1B, 101, 102, 104, 112, 2B, 3B, 4B, 5B, 51B, 52B, 53B, 54B, 57B, 58B, 59B, 60B, 74B, 75B, 76B
תחום השפעה	שביל	611
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	607, 606

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	768,850	61.04
אזור מגורים	65,664.42	5.21
אזור מגורים בנחלה	200,025.59	15.88
דרך חקלאית	26,469.91	2.10
דרכים	75,181.84	5.97
מבני משק משותפים	14,015.6	1.11
רצועת מעבר קווי חשמל	3,919.33	0.31
שטח לבניני ציבור	34,778.25	2.76
שטח פרטי פתוח	18,982.39	1.51
שטח ציבורי פתוח	18,303.69	1.45
תעלה נחל אגם	33,329.23	2.65
סה"כ	1,259,520.25	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	74,682.28	5.93
דרך מוצעת	2,302.3	0.18
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	42,346.41	3.36
מבני משק	14,015.58	1.11
מבנים ומוסדות ציבור	32,300.87	2.56
מגורים א'	64,389.45	5.11
מגורים בישוב כפרי	155,573.92	12.35
נחל/תעלת נחל	35,442.55	2.81
ספורט ונופש	10,772.11	0.86
קרקע חקלאית	797,317.89	63.30

מצב מוצע

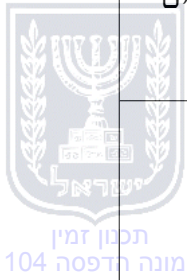
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.45	5,626.64	שביל
1.97	24,749.73	שטח ציבורי פתוח
100	1,259,519.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. בריכת שחיה פרטית</p> <p>3. משרד / קליניקה ביתי לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש בעל יחידת המגורים או לדייר בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שימוש למשרד או קליניקה יתאפשר במרתף או בקומת המגורים. ככל ויתקיים בקומת המגורים השטח לא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>2. מרתפים:</p> <p>א. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך המבנה. תתאפשר גישה נוספת חיצונית למרתף ובלבד שקיימת גישה מתוך המבנה.</p> <p>ב. המרתף ישמש את דיירי הבית ויוכל לשמש גם כמשרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש בעל יחידת המגורים או לדייר בלבד.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכות שחיה:</p> <p>1. הנחיות בינוי:</p> <p>א. 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>ב. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ג. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי.</p> <p>ד. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ה. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>2. הנחיות כלליות:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>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>
ג	<p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי של 1.5 מטר ובקו בנין צדדי "0" למגרש שכן בצד אחד של המגרש.</p> <p>ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>1. מגורים 2. בריכת שחיה פרטית 3. משרד / קליניקה ביתי לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש בעל יחידת המגורים או לדייר בלבד. 4. פעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית פל"ח עח/ 200 / 21 5. מבנים חקלאיים 6. מבנים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות. 7. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. שימוש למשרד או קליניקה יתאפשר במרתף או בקומת המגורים. ככל ויתקיים בקומת המגורים השטח לא יעלה על 25 מ"ר. 2. מרתפים: א. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך המבנה. תתאפשר גישה נוספת חיצונית למרתף ובלבד שקיימת גישה מתוך המבנה. ב. המרתף ישמש את דיירי הבית ויוכל לשמש גם כמשרד או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש בעל יחידת המגורים או לדייר בלבד.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>בריכות שחיה: 1. הנחיות בינוי: א. בקשה להיתר תכלול נספח מיוחד לעניין הבריכה שיכלול הגדרת מיקום הבריכה, מתקניה הטכניים, רוחב שוליים, גידור וכל התקנות וההוראות החלות לעת הוצאת היתר בניה. ב. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית. ג. במגרש מפוצל - בריכה לא מקורה ניתן להקים במרווחי קווי הבנין עד למרחק 2 מטר מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי תוך חובת שמירה על קו בנין 4 מטר עבור גישה בצד אחד של הנחלה. ד. בריכת השחיה תהיה בתחום קווי הבנין הצדדיים ו/או אחורי בלבד (למעט במגרש מפוצל). ה. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. ו. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה. 2. הנחיות כלליות: 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>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ג</p> <p>1. מבנים חקלאיים: א. גובה מבנה חקלאי יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. סוג המבנים, חומרי הבינוי והיקפם ייקבעו על פי מסמך המדיניות, ההנחיות המקצועיות והקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>	



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>2. תנאי להיתר בנייה להקמת מבנים לגידול בעלי חיים - הגשת חוות דעת סביבתית לנושא פיזור ריחות ואישורה על ידי היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תכנית הפיתוח, פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתואמו עם רשות הניקוז.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 התכנית 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>
ה	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>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 יחד' בתחום התכנית המהווה חלק ממסמכי התכנית, למעט יחד' לבעל הנחלה ועוד יחד' קטנה הצמודה אליה, ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית לנושא גודל מגרש מפוצל, זכויות בנייה,</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>קווי בנין וגובה.</p> <p>השימוש המותר במגרש המפוצל יותר למגורים בלבד, כולל מחסן, חניה ובריכת שחיה.</p> <p>2. דרך הגישה למגרש המפוצל תוכל להיות בנוסף לגודל שטח המגרש שנקבע בתכנית. ככל שדרך הגישה תהיה בתחום חלקת המגורים ממנה נגרע המגרש המפוצל, רוחבה יהיה 4.0 מטר ובמקרים מיוחדים 3.0 מטר באישור הועדה המקומית, והיא תוכל לשמש גם למעבר תשתיות הנדרשות למגרש המפוצל.</p> <p>3. זכויות הבניה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יחד' אחת, ייגרעו מזכויות חלקת המגורים.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. קווי בנין למגרש מפוצל מנחלה:</p> <p>א. קווי הבנין בין המגרש המפוצל לחלקת המגורים ממנו פוצל יהיו 3.0 מטר, אך יותר קו בנין 0.0 בצלע אחת של המגרש הפונה לחלקת המגורים ממנו פוצל.</p> <p>ב. קווי הבנין בין המגרש המפוצל לנחלה שכנה בהתאם לקווי הבנין בטבלה 5 להוראות התכנית, לא יותר קו בנין 0.0 לנחלה שכנה.</p> <p>ג. קו בנין מדרך בחזית 5.0 מטר או בהתאם לרוזטה.</p> <p>7. חלוקה לתאי שטח: תנאי להגשת היתר בניה במגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים, יהיה 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>ג. גודל מגרש מגורים מפוצל יהיה עד 350 מ"ר. במקרים חריגים בלבד של פיצול מגרש אשר בנוי כדון, 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.</p> <p>סטייה מהוראה לעניין גודל מגרש מקסימלי תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ב</p> <p>תאי שטח 7A-10A נמצאים בתחום רצועת החלחול והניקוז של רצועת המגן של "מפעל המים הארצי".</p> <p>על תאי שטח אלו יחולו הוראות סעיף 6.5 לתכנית זו.</p>
ז	<p>חניה</p> <p>ניתן לבנות חניה מקורה לרכבים בקו בנין קדמי של 1.5 מטר ובקו בנין צדדי "ס" למגרש שכן בצד אחד של המגרש.</p>



<p>4.2 מגורים בישוב כפרי</p> <p>ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד.</p>	<p>4.2</p>
<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדי מזכירות המושב. 2. מוסדות בריאות. 3. מוסדות דת. 4. ספרייה, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום ומבנים קהילתיים. 5. מבנים ומתקנים לפעילויות ספורט בריכת שחיה ובידור. 6. מבנים לשירותי רווחה, צרכנייה, דאר, מרפאה. 7. מסחר. 8. מקלטים ציבוריים ומרחבים מוגנים. 9. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 10. מתקנים פוטו וולטאיים. 	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>בתא שטח 142 קיימים מבנים לשימור:</p> <p>מבנה 01 - "בית העם"</p> <p>מבנה 02 - "בית הכנסת"</p> <p>מבנה 03 - "מרפאה/ארכיון"</p> <p>מבנה 04 - "נשקיה"</p> <p>מתחם נופי לשימור - א'</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחם נופי לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים להגשת בקשה להיתר בניה ומתן היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בפרק 6.1 - תנאים בהליך רישוי ובפרק 6.11 - שימור.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 מבני משק</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני משק חקלאיים, למעט מבנים לגידול בעלי חיים. 2. מבני אחסנה, עיבוד, מיון, אריזה, קירור וטיפול בתוצרת חקלאית ומחסן לתשומות חקלאיות לרבות אחסנת חומרי הדברה. 3. מבנים ומתקנים המשמשים למלאכה כגון מוסך, מסגריה, שרותי משק ותחזוקה וכו'. 4. מתקנים הנדסיים ותשתיות על ותת קרקעיות, תחנות טרפו. 5. תחנת תדלוק לצריכה עצמית לשימוש חברי המושב בלבד. 6. מתקנים פוטו וולטאיים. 	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ככל שיתבקש שימוש אחר במקום תחנת התדלוק שפורקה - יידרש לערוך סקר היסטורי ותכנית דיגום לבדיקת זיהום קרקע מתחנת התדלוק שפורקה. 	<p>א</p>



	4.4
<p>מבני משק</p> <p>2. במידה ויתבקש לחדש את ההיתר להפעלת תחנת תדלוק - יש לעמוד בכל הוראות תמ"א 4/18 על תיקוניה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תחנת תדלוק לצריכה עצמית תבנה בהתאם להוראות תמ"א 4/18 על תיקוניה:</p> <p>1. אספקת הדלק תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור.</p> <p>2. לא יותר להקים בה מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק ומכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.</p> <p>3. התחנה תיועד לצורך תדלוק כלי רכב שנועדו לשרת את המטרות החקלאיות של היישוב בלבד.</p>	ב
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבני משק חקלאיים:</p> <p>א. גובה מבנה משק חקלאי יהיה בהתאם 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>	ג
	4.5
	ספורט ונופש
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p> <p>1. מתקני נופש וספורט</p> <p>2. בריכת שחיה ציבורית</p> <p>3. מזנון</p> <p>4. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>	
	4.5.2
	הוראות
	4.6
	קרקע חקלאית
	4.6.1
	שימושים
<p>1. מבנים חקלאיים</p> <p>2. מבנים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות</p> <p>3. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>	
	4.6.2
	הוראות
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מבנים חקלאיים:</p> <p>א. גובה מבנה חקלאי יהיה בהתאם 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 ואישורה על ידי היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תכנית הפיתוח, פתרונות הניקוז וניהול הנגר יתואמו עם רשות הניקוז.</p>	
	בינוי ו/או פיתוח
	ב



4.6 קרקע חקלאית	
מבני מגורים זמניים להלנת עובדים זרים בחקלאות - ראה סעיף 4.2.2 (ד').	
<p>ג</p> <p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה בתחום מגבלות הבניה מתוואי המסילה המזרחית יחולו מגבלות בניה ופיתוח א' הקבועות בתת"ל/22. לרכבת ישראל או מי מטעמה מותר, בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, לבצע עבודות תשתית כגון עי"ע ובטון למיתון שיפועי הסוללות, ביצוע דרכים חקלאיות ועבודות הנדרשות על מנת לאפשר עיבוד חקלאי של השטח כולל הסדרת מעברים חקלאיים, החדרת עוגנים לביסוס, הסדרת ניקוז נחלים, שימוש זמני לשלב הביצוע, טיפול ושיקום נופי, הקמת מתרסים אקוסטיים והעתקת קווי תשתיות.</p>	
<p>ד</p> <p>זכות מעבר סימון מהתשריט : זכות מעבר בתחום זיקת ההנאה אסורה כל בניה. זיקת ההנאה מיועדת למרכיבי בטחון.</p>	
<p>ה</p> <p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב תאי שטח 104, 108, 111, 16B-20B, 12B-13B, 2B-10B נמצאים בתחום רצועת החלחול והניקוז של רצועת המגן של "מפעל המים הארצי". על תאי שטח אלו יחולו הוראות סעיף 6.5 לתכנית זו.</p>	
4.7 שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.7.1
1. נטיעות וגינות. 2. שבילים, מתקני תשתית ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט גן ומתקני כושר ומשחק 3. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. 4. הקמת תחנות השנאה (טרפו) 5. תתאפשר חניה ציבורית צמודה לדרך מאושרת.	
הוראות	4.7.2
4.8 נחל/תעלת נחל	
שימושים	4.8.1
ניקוז מי גשמים. מעבר תשתיות, גשרונים.	
הוראות	4.8.2
<p>א</p> <p>ניקוז תעלות ניקוז באחזקת רשות הניקוז. אסורה כל בניה או חסימה של תוואי התעלה למעט העברת תשתיות על ותת קרקעיות באישור רשות הניקוז. תותר אחזקה וטיפול לשימור תעלות הניקוז כולל דיפונים מקומיים מבטון והקמת גשרונים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
4.9.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. 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. 2. הקמת ביתן לשומר ושער בכניסות לשוב.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
4.10.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. 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. 2. ניתן להקים ביתן לשומר ושער בכניסה לשוב.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ואופניים
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה. תותר הנחת תשתיות על ותת קרקעיות, שבילי הליכה ואופניים, גינון, תאורה, ספסלים ומצללות.
4.12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
	השימושים על פי תכנית מאושרת עח/19/5
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות הבינוי על פי תכנית מאושרת עח/19/5



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (%) מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(6) 6	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1		285	(3)	(3)	65	(2) 220	(1)	לפי תכנית עח/במ/156	- 351,382,389 - 392 - 392	מגורים א'	מגורים א'		
(6) 6	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9	1		285	(3)	(3)	65	(2) 220	(1)	לפי תכנית עח/19/5	- 401,467,464 - 2000 - 2001	מגורים א'	מגורים א'		
(13) 0	(12) 4	(12) 4	1	2	(11) 9	(10) 3	80	782.5	(3)	(3)	(9) 202.5	(8) 580	(1)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(13) 0	(16) 4	(16) 4		1	(15)		80	590				(14) 590	(1)	הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
5	5	5	1	2	10		60	25800 (17)	(3)	(3)	3200	22600	(1)		,200,142,201,2004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5		2	10		60	(17) 550			50	500	(1)		,200,142,201,2004	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	5		2	10		60	5500			500	5000	(1)		500	מבני משק	מבני משק		
5	5	5	1	2	12		40	2500	(3)	(3)	500	2000	(1)		801	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
(21) 5	(20) 4	(20) 4		1	(15)		(19) 80	(19) 80				(18) 80	(1)	הערה ב' לטבלה		מבני משק	קרקע חקלאית		
3	3	3		1	(23)		80	80				(22) 80	(1)		- 101,102,112 - 107	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		
3	3	3		1	6		10	10				(24) 10	(1)		- 602,627,606,631 - 629	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(25)	(1)	לפי תכנית עח/19/5	908 - 901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5 (7)	לפי תכנית עח/במ/156	397 - 392, 389 - 385, 382 - 351	מגורים א'	מגורים א'
5 (7)	לפי תכנית עח/19/5	2001 - 2000, 468 - 467, 464 - 401	מגורים א'	מגורים א'
5 (7)	הערה א' לטבלה		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5 (7)	הערה א' לטבלה		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
5		2004, 201, 200, 142	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5		2004, 201, 200, 142	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
5		500	מבני משק	מבני משק
5		801	ספורט ונופש	ספורט ונופש
0 (13)	הערה ב' לטבלה		מבני משק	קרקע חקלאית
5 (21)		112 - 107, 104, 102 - 101	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5		631 - 629, 627, 606 - 602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(25)	לפי תכנית עח/19/5	908 - 901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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. תאי שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי: 1A-10A, 12A-24A, 27A-37A, 43A-47A, 51A-54A, 57A-60A, 74A-88A

ב. תאי שטח ביעוד קרקע חקלאית (חלקות א'): 1B-10B, 12B-24B, 27B-37B, 43B-47B, 51B-54B, 57B-60B, 74B-88B

ג. במקרה של סתירה בין קווי הבנין המסומנים ברוזטות לקווי הבנין בטבלת הזכויות - קווי הבנין ברוזטות גוברים.

ד. מבנים שהוקמו בהיתר טרם אישורה של תכנית זו לא יחשבו כחורגים מתכנית זו גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית וקווי הבנין, אך כל תוספת בנייה למבנים אלה, תהיה במסגרת זכויות הבניה

וקווי הבנין בתכנית זו.

ה. לכל יחידת דיור למגורים הנוספת בתכנית יוקצו זכויות בניה לשטחי שירות בהיקף 62.5 מ"ר כמפורט להלן:

- 35 מ"ר לחניה מקורה, 12.5 מ"ר לממ"ד או בהתאם להנחיות פיקוד העורף, 15 מ"ר למחסן ביתי.

ו. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על הרשום בטבלה.

ז. מרחק בין מבנים למגורים בנחלות - 6.0 מטר (למעט מבנים קיימים), בין מבני מגורים ניתן לבנות גם בקו 0.0.

ח. בכל יחידות המגורים עם גג משופע תותר עליית גג.

ט. גודל תאי השטח בתחום התכנית הינו כמפורט בטבלת תאי השטח המצורפת למסמכי התכנית.

י. בריכות שחיה - בכל ייעודי המגורים תותר בריכת שחיה בשטח של עד 50 מ"ר, בתחום קווי הבנין.

במגרש מפוצל תותר בריכת שחיה בשטח של 50 מ"ר במרחק של 2 מטר מגבולות המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

(1) בהתאם לטבלת תאי השטח.

(2) שימוש למשרד או קליניקה מעל הקרקע מוגבל ל- 25 מטר.

(3) א. ניתן לנייד שטחים אל מתחת לקומת הכניסה ב. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור המבנה.

(4) א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.

(5) א. תותר בניה בקו בנין 0.0 מטר למחסן/חניה.

(6) תותר בניה בקו בנין 0.0 מטר למחסן.

(7) א. מגרשים הגובלים בדרך - בהתאם לרוזטה ב. לחניה - קו בנין 1.5.

(8) א. 3 יחד מגורים + יח' הורים סה"כ - 580 מ"ר (מתוכם 400 מ"ר ליחידות מאושרות בתכניות קודמות- 3 יחד' ב-2 מבנים, ועוד 180 מ"ר ליחידה הנוספת בתכנית זו) ב. שטח מירבי ליחד' גדולה - 250 מ"ר ג. לכל יחידת דיור גדולה בתא שטח זה יישמרו זכויות בניה בהיקף מינימאלי של 160 מ"ר עיקרי וליחידת הסמך 55 מ"ר (עיקרי + שרות) ד. שימוש למשרד או קליניקה מעל הקרקע מוגבל ל- 25 מטר.

(9) א. ליחידה הראשונה 65 מ"ר + ממ"ד ב. ליחידה השניה והשלישית - 62.5 מ"ר לכל אחת בחלוקה ל: 35 מ"ר לחניה מקורה, 15 מ"ר למחסן, 12.5 מ"ר לממ"ד.

(10) בנוסף תותר יחידה קטנה עד 55 מ"ר צמודה לאחד המבנים.

(11) א. למבנה עם גג משופע - 9.0 מטר ב. למבנה עם גג שטוח - 7.5 מטר.

(12) א. תותר הקמת מחסן ו/או חניה בקו בנין 0.0 בצד אחד של הנחלה ב. במגרש מפוצל תותר הקמת בריכת שחיה בקו בנין 2.0 מטר בצד אחד של המגרש ג. בנחלה קווי הבנין לבריכת שחיה יהיו כמפורט בטבלה בלבד ד. לא תותר הקלה בקו הבנין בצד אחד של הנחלה.

(13) חלקת המגורים והחלק החקלאי הצמוד לה יחשבו כמגרש אחד לענין קווי הבנין.

(14) א. למגורי עובדים זרים בחקלאות - 90 מ"ר ב. למבנים חקלאיים/פלי"ח - 500 מ"ר.

(15) א. למבנה חקלאי בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ב. למבנה לעובדים זמניים בחקלאות - 3.0 מטר.

(16) א. תותר הקמת מחסן ו/או חניה בקו בנין 0.0 בצד אחד של הנחלה ב. לא תותר הקלה בקו הבנין בצד אחד של הנחלה.

(17) לכל תאי השטח ביחד.

(18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. עבור חממות, בתי רשת, מנהרות - עד 80% משטח חלקה א' ב. עבור מבנים לגידול בעלי חיים לרבות רפתות עד 50% משטח חלקה א' ולא יותר מ- 6,000 מ"ר, הקטן מביניהם ג. עבור מבנים חקלאיים שאינם לצורך גידול בעלי חיים - עד 50% משטח חלקה א' ולא יותר מ- 3,000 מ"ר, הקטן מביניהם ד. מבנים לעובדים זרים בחקלאות 90 מ"ר.

(19) לכלל השימושים בתא השטח.

(20) א. תותר הקמת מחסן/חניה בקו בנין 0.0 בצד אחד של המגרש בלבד.

(21) מגרשים הגובלים בדרך - בהתאם לרוזטה.

(22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מבנים לגידול צמחי - 80%.

(23) בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(24) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד לחדרי טרפו, מקלטים ציבוריים ומצללות.

(25) לפי תכנית מאושרת עח/19/5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104


6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להוצאת היתר בניה מותנה בהגשת בקשה שתכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פנוי הפסולת לאתר פסולת מאושר כדין.
 2. היתרי בניה למבנים חקלאיים :
 - א. היתרי בניה למבנים חקלאיים יינתנו בתיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ב. אישור היחידה הסביבתית עמק חפר.
 3. תנאי למתן היתרי בניה ו/או פיתוח ונטיעת עצים בקרבת קווי מים של מקורות, יהיה בתיאום עם מקורות לענין מיגון הקו ו/או העתקתו.
 4. שימור :
 - תנאי למתן היתרי בניה למבנים לשימור ו/או הנכללים בתחום מתחם לשימור נופי יהיה עמידה בהנחיות השימור כמפורט בסעיף 6.11 להלן.
 5. תנאי למתן היתר בניה למבנה הכולל שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום ובפרט מבנים למוסך ותחנת תדלוק, הינו פירוט האמצעים למניעת הזיהום ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.
 6. 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.



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>* זכות סירוב:</p> <p>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.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בתחום תא שטח 500 בייעוד מבני משק, הינו הגשת סקר היסטורי וטיפול בקרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>6.2 פיתוח תשתית</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 לצורך תוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית, לרבות מוסדות ציבור ושצ"פים הנדרשים.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים:</p> <p>א. אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תתאפשר העברת תשתיות מים וביוב בשטחים החקלאיים בתחום התכנית.</p> <p>2. קווי מקורות:</p> <p>א. בתחום התכנית קיימים קווי מקורות פעילים.</p> <p>ב. יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מטר משני צידי קווי מקורות.</p> <p>ג. במידה ותידרש העתקה ו/או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו על ידי חברת מקורות.</p> <p>ד. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> <p>ה. ניתן להניח קווי מים של מקורות בכל תחום התכנית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>טיפול באיכות השפכים המוזרמים לביוב וטיפול בפסולת מוצקה - בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 104</p>	<p>6.4 תשתיות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>1. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות ב' הינו תחום החלחול והניקוז של רצועת המגן של "מפעל המים הארצי".</p> <p>2. בתחום החלחול והניקוז לא תותר פעילות מזהמת ובכללה גידול בעלי חיים, אחסנת חומ"ס, מפעלי יצור עם זרמים רטובים, תחנת תדלוק וכדומה.</p> <p>3. מערכות המים והביוב יתוכננו ויבוצעו בהתאם למפרט טכני של מקורות שמספרו 1/2016.4.005.</p> <p>4. ינקטו אמצעים לצמצום גלישת מי נגר אל תחום רצועת המגן של המוביל הארצי. כל נגר עילי שמקורו בתכנית זו יוכל לחצות את רצועת המגן של המוביל הארצי אם לא קיים פתרון אחר, רק בצורה מוסדרת ולאחר תאום ואישור החציה על ידי רשות הניקוז וחברת מקורות.</p> <p>5. מיכלי דלק/סולר/נפט/שמנים עיליים יוצבו במאצרה אטומה בפני חלחול ובנפח של 110%</p>	<p>6.4</p>

<p>תשתיות</p> <p>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p>	<p>6.4</p>
<p>מנפח המיכל הגדול ביותר המאוחסן בתוכה. המאצרה תהייה מוגנת מפני גשם ושטפונות. בנקודת היציאה יותקן מגוף אשר יהיה סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.</p> <p>6. לא תותר השקיה בקולחים ומים אפורים.</p> <p>7. אין לאפשר הקמת אתר/ ריכוז אריזות, חומרי הדברה, דלקים ושמונים מסוגים שונים בתחום החלחול והניקוז.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>1. מערכת הניקוז בכל תחום התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השתייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. גובה מפלסי הבינוי (גובה 0.00) יקבע לכל מגרש בתכנון מפורט ועל פי ההוראות הבאות:</p> <p>א. סוללת הגנה מפני הצפת מגרשי מגורים א' תאי שטח 455-459 תבוצע על ידי הגבהת השטח למפלס פיתוח מינימאלי ברום של 32.0+, בתחום תאי שטח 606-607 ותא שטח 54B, בחלק אשר סמוך לנחל - בהתאם להנחיות נספח הניקוז לתוכנית.</p> <p>ב. מפלסי בינוי מינימליים לבניה למגורים בתאי 1A, 2A, 907, 908 יהיו ברום של 26.8+ מ'.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 1A, 2A, 907, 908 יהיה החלפת מעביר מים 1, הסדרת אפיק הנחל בהתאם לתוכנית רשות הניקוז שרון.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים בתחום רצועת ההשפעה של נחל אמץ עליון.</p> <p>ה. הרום המינימאלי למתקנים הנדסיים ייבחן באופן פרטני על ידי רשות הניקוז וככל ויהיה צורך למקם אותם ברום נמוך יותר יש להקים להם מערכות הגנה מתאימות.</p> <p>ו. מבנים בהם שוהים עובדים יורחקו מתחום ההשפעה של הנחל.</p> <p>3. מי נגר שמקורם במבני התעשייה החקלאית (רפתות וכו') או במתקנים שיש חשד שיזהמו את מי הנגר, יופרדו ויטופלו בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. בהתאם להנחיות תמ"א 1 יבוצעו מתקנים לניהול נגר עילי בתחום התוכנית. מתקני ניהול נגר עילי יבוצעו בתחומי המגרשים לבינוי בהתאם להנחיות נספח הניקוז ובשיעור של 22 מ"ק לדונם בנוי באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. שימור וניהול נגר עילי במגרשי מגורים/מבני ציבור:</p> <p>א. נגר שמקורו במבני המגורים/מבני הציבור יושהה ככל הניתן בגבולות המגרש. העודפים יופנו לשטחים החקלאיים או למערכות הניקוז.</p> <p>ב. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ג. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

ניהול מי נגר	6.6
<p>3. שימור וניהול מי נגר עילי בשצ"פים :</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>ב. בתכנון דרכים ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. בכיכרות, חניונים ושטחים מכוסי אספלט ובטון, יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	



חשמל	6.7
<p>א. מיקום תחנות השנאה (טרנספורמציה) :</p> <p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.</p>	



שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור	6.8
<p>1. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט, גישה וגידור לעץ.</p> <p>2. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ.</p> <p>ב. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז איטום והשקיה.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יוצלל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן ככל הניתן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>4. רחבות ציבוריות :</p> <p>ברחבות ציבוריות תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.</p> <p>5. מגרשי חנייה :</p> <p>במגרשי חניה פתוחים תובטח הצללת השטח באמצעות עצים.</p>	



<p>6.8</p> <p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.8</p>
<p>6. 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>	
<p>6.9</p> <p>עתיקות סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי</p>	<p>6.9</p>
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p>	
<p>6.10</p> <p>מבנים קיימים</p>	<p>6.10</p>
<p>א. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שנבנו כדין ערב אישור התכנית. ב. מבנים קיימים שאושרו בהיתר כדין לא יחשבו כחורגים מהוראות התכנית לענין קווי הבנין בתכנית זו. ג. בניה חדשה בהתאם לקווי הבנין והוראות בתכנית זו.</p>	
<p>6.11</p> <p>שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p>6.11</p>
<p>1. הגדרות : האתרים, המבנים והמתחמים לשימור ושימור נופי המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית זו, הם לשימור ולא תותר הריסתם : אתר 01 - בית העם - תא שטח 142 אתר 02 - בית הכנסת (הראשון) - תא שטח 142 אתר 03 - מרפאה/ארכיון - תא שטח 142 אתר 04 - נשקיה - תא שטח 142 מתחם נופי לשימור - א' - תא שטח 142 2. על האתרים/מבנים לשימור חלות ההוראות הבאות : א. 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. ב. אין להעתיק מבנים לשימור ואין לפרק ולהרכיב מחדש. ג. לא תותר הריסת בנין לשימור. אין לפגוע או להרוס את המבנה או את מרכיביו. ד. למרות האמור לעיל, 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. 3. הנחיות לאתר נופי לשימור : א. פיתוח השטח באתר נופי לשימור יבוצע בהתאם לממצאי תיק התיעוד תוך שמירה על אופי</p>	



6.11

שימור

סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור

המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחיה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, באישור ועדת השימור המקומית.

ב. יש להמנע ככל הניתן מהעברת תשתיות ומגידור האתר. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, תוך העדפה למתקנים בתת הקרקע.

ג. תנאי להיתר בניה באתר נופי לשימור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח אדריכלית לכל שטח האתר לאישור ממונה השימור וועדת השימור המקומית.

התכנית תקבע את אופן השמירה על יחס בנוי-פתוח באתר, המאפיינים הבנויים והנופיים ואת אופן שילוב הבניה החדשה עם המבנים והעצים לשימור.

4. הועדה המקומית, בהמלצת ועדת השימור המקומית, רשאית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים באתר לשימור בכפוף לתנאים הבאים :

א. הועדה שוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות השימור.

ב. תוספת הבניה תתחשב באופי הבנין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו.

ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לרבות סוג גימור חוץ, האבן, רעפים, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

ד. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.

5. 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 התעוד.

6. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולאלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

7. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.

8. 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.

9. 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.

חלוקה לתאי שטח

6.12

א. בייעודי קרקע מבנים ומוסדות ציבור, מבני משק, ספורט ונופש ושצ"פים תותר חלוקת תאי השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



6.12 חלוקה לתאי שטח	
<p>ב. 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 ולטבלה 5.</p> <p>* קווי הבנין בתוך תאי השטח בייעודי הקרקע הנ"ל יהיו 3.0 מטר.</p> <p>ג. לא תותר חלוקת תא השטח כמפורט בטבלת תאי השטח ובתשריט מצב מוצע לשטח הקטן מ-300 מ"ר (למעט תא שטח לחדר טרפו).</p> <p>ד. תאי שטח לחדרי טרפו בהתאם לדרישות חברת החשמל.</p>	

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

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לה על ידי רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

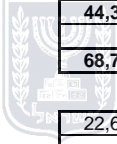


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישורה





תכנית מס' 409-0493569 - מושב אמץ

זכויות בניה מאושרות

מצב קיים

מגורים	מס' מגרשים	יחד' למגרש	סה"כ יחד'	שטח המגרשים	מטרים	סה"כ
מגורים	מס' מגרשים	יחד' למגרש	סה"כ יחד'	שטח המגרשים	מטרים	סה"כ
תאי שטח	45	1	45	156/במ	220	9,900
מגורים	66	1	66	עח/5/19	220	14,520
סה"כ מגורים	111		111			24,420
נחלות						
עח/5/19	83	2	166	33,200	400	33,200
סה"כ נחלות	83	1	166			33,200
יחידות קטנות	83	1	83			
סה"כ מגורים	277		277			57,620

מבני ציבור

עח/5/19			34,778	40%	13,911	
סה"כ מבני ציבור					13,911	0

מסחר

סה"כ מסחר						0
------------------	--	--	--	--	--	----------

תעסוקה

עח/21/200	83			500	41,500	
סה"כ תעסוקה	83				41,500	

דיור מיוחד

עח/21/200	83	1	83		45	3,735
סה"כ דיור מיוחד	83					3,735

מצב מוצע

מגורים	מס' מגרשים	יחד' למגרש	סה"כ יחד'	שטח המגרשים	מטרים	סה"כ
מגורים	מס' מגרשים	יחד' למגרש	סה"כ יחד'	שטח המגרשים	מטרים	סה"כ
תאי שטח	43	1	43	351-382, 385-389, 392-397	220	9,460
מגורים	68	1	68	401-464, 467-468, 2000-2001	220	14,960
סה"כ מגורים	111		111			24,420
נחלות						
עח/5/19	62	3	186	1A-10A, 12A-24A, 27A-37A, 43A-47A, 51A-54A, 57A-60A, 74A-88A	580	35,960
901-908	21	2	42		400	8,400
סה"כ נחלות	83	1	166			44,360
יחידות קטנות	83	1	83			
סה"כ מגורים	277		277			68,780

מבני ציבור

142, 200-201, 2004			32,301		מ"ר	22,600
סה"כ מבני ציבור			32,301			22,600

מסחר

מסחר ביעוד מבני ציבור			32,301		מ"ר	500
סה"כ מסחר						500

תעסוקה

עח/21/200	83			500	41,500	
סה"כ תעסוקה	83				41,500	

דיור מיוחד

נחלות	83	2	166		90	7,470
סה"כ דיור מיוחד	166					7,470