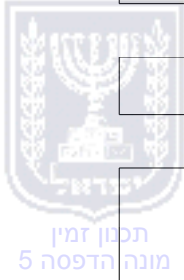


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 417-0434027**

**כפר רמות השבים שד/100/290**



**מרכז**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי דרום השרון**

**סוג תכנית**      **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



## דברי הסבר לתכנית

- תכנית מתאר לכפר רמות השבים מהווה בסיס לקידום ולחזוקה הישוב לקראת מאה שנות פעילות מאז הקמתו ( שנת יעד 2033 ).
- תכנית המתאר נערכה על בסיס חזון אשר גובש על ידי תושבי הישוב ונציגיו ומושתת על האיפיון הכפרי של רמות השבים כמכלול כפרי מוגן במרקם עירוני - בתמ"א 35 ובתמ"מ 3 (21).
- עיקרי תכנית המתאר :
1. שימור המרקם הכפרי ההיסטורי להעצמת המורשת ברמה המקומית וברמה הארצית (מרקם ישובי ייחודי של העלייה החמישית).
  2. הגדלת מספר יחידות דיור תוך שמירה על המרקם הקהילתי הייחודי הקיים כל זאת בכפוף לתכניות המתאר המחוזיות והארציות החלות .
  3. התאמת שטחי ציבור ותשתיות לתכנון המוצע
  4. יצירת תמהיל שימושים הכולל חקלאות לצד פעילויות כלכליות אחרות משולבות באזורי מגורים במרקם הכפרי.
  5. תכנון שיאפשר הרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב.
  6. שמירת האוטונומיה היישובית בצד קשרי גומלין עם הסביבה.
- קיבולת יחיד בתכנית זו 800 יחיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 100/290/שד כפר רמות השבים

ומספר התכנית

מספר התכנית 417-0434027

שטח התכנית 2,124.534 דונם

1.2

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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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
	קואורדינאטה X	188750
	קואורדינאטה Y	674500
1.5.2 תיאור מקום	כפר רמות השבים	

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: רמות השבים

נפה פתח תקווה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

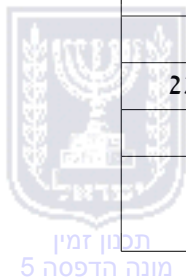
שכונה רמות השבים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6447	מוסדר	חלק		98-99



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6451	מוסדר	חלק	3, 7-9, 11-12, 17, 22, 51-52, 54, 58-59, 64-65, 68-72, 78-80, 83-86, 89-90, 92-100, 102, 104, 109, 114-115, 117-120, 132-134, 136-139, 141-143, 152-154, 160-161, 164-165, 167, 173, 176, 187, 189, 197, 203-204, 213-215, 217-218, 220-222, 225-229, 231, 234, 236-237, 242-243, 248, 253, 256-257, 259-269, 271, 273-277, 280-282, 289-293, 295-318, 323-324, 326-334, 337-343, 345, 348-349, 351, 354-362, 388-393, 407-423	6, 44, 50, 53, 55, 244, 386, 489
6453	מוסדר	חלק	1, 27, 35-43, 128, 133, 136	
6454	מוסדר	חלק		503
6559	מוסדר	חלק		56
6560	מוסדר	חלק	16, 29, 31-37, 39-44, 47-48	15, 17, 102
6561	מוסדר	חלק		18
6564	מוסדר	חלק	16-19, 24	23, 25-26, 32
6585	מוסדר	חלק	40	
6589	מוסדר	חלק	9, 149, 157, 159, 163-180	66-67, 71



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6452	מוסדר	כל הגוש	1, 14-15, 24, 62-63, 68-71, 73-77, 79, 84-85, 96-98, 103-105, 107, 123, 129, 131, 133, 136, 141-142, 147, 149, 151-154, 161, 164, 166, 172, 175-179, 183-186, 192-193, 197, 201-205, 209-215, 217-221, 223-225, 229-230, 232-233, 235-240, 242, 244-245, 247-248, 250, 252, 254, 256-257, 260-262, 264-266, 268-271, 274, 276, 278, 280-281, 283, 285-290, 293-296, 303-305, 315-322, 324-335, 337-338, 340, 342-343, 345-346, 348-349, 351-352, 354-355, 357-358, 360, 362, 364-365, 367, 369-370, 372, 374, 376-377, 379-380, 382-383, 385, 387, 389, 391-392, 395, 397, 399, 401, 403, 405-406, 408-420, 422-443, 445-449, 451-470, 478-480	



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 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הוד השרון, הרצליה, רמת השרון, רעננה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. מכלול כפרי מוגן בתחום מרקם עירוני	כפיפות	תמא/ 35
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו. עורק ניקוז ראשי - נחל הדר	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/ 38
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו. אזור פיתוח כפרי - האונה המזרחית וצפון האונה המערבית.	כפיפות	תממ/ 3/ 21
29/11/2012	1358	6506	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 68. הוראות תכנית תממ/ 3/ 68 תחולנה על תכנית זו. אזור פיתוח / פיתוח מיוחד - דרום האונה המערבית (מדרום לרחוב שרת).	כפיפות	תממ/ 3/ 68
15/04/1970		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 290/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 290/ 10
25/12/1989	1242	3729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 290/ 10 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 290/ 10/ ד



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/1968		1466	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/81/2 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/81/2
24/07/1975		2128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/81/4 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/81/4

**הערה לטבלה:**

תכניות מפורטות בתחום רמות השבים: שינוי - תכנית זו משנה רק את המפורט בה. בכל נושא אחר - יחולו הוראות תכנית מאושרת קודמת. תכנית זו אינה מהווה פגיעה בזכויות בנייה מאושרות.



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס ענבר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		איריס ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	17	01/11/2016	מור מיטלמן	09/11/2016	חוברת נספחים : פרוגרמה לשטחי ציבור, נספח סביבתי, נספח מדיניות פיתוח כלכלי, נספח שיתוף ציבור	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 12500	1	01/11/2016	איריס דרורי-שילה	09/11/2016	מפת יוזמות תיירות ונופש	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 10000	1	01/11/2016	מור מיטלמן	09/11/2016	מפת מגבלות סביבתיות	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	03/11/2016	דוד בז'רנו	09/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	08/11/2016	איריס ענבר	08/11/2016		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000562	03-9000569	nili@dsharon.org.il
	פרטי			ועד מקומי רמות השבים	רמות השבים	בית העם	34	09-7426255	09-7604192	vaadrh@ramot-hashavim.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 500.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ועד מקומי רמות השבים	רמות השבים	בית העם	34	09-7426255	09-7604192	vaadrh@ramot-hashavim.org

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	02-5456163	
בבעלות רשות מקומית			מ.א. דרום השרון	נוה ירק	(1)		03-9000562	03-9000569	nili@dsharon.org.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			ועד מקומי רמות השבים	רמות השבים	בית העם	34	09-7426255	09-7604192	vaadrh@ramot-hashavim.org

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים שונים

(1) כתובת: ת.ד. 500.

**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	איריס ענבר	31132	ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	משמר העמק	1	04-9896017	04-9898920	inbar.iris@gmail.com
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד- הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net
שיתוף ציבור	יועץ	איריס דרורי-שילה		אורבניקס בע"מ	רמת גן	זיבוטינסקי	1	03-6102811	03-7526182	drori@urbani.cs.co.il
	יועץ כלכלי	איריס דרורי-שילה		אורבניקס בע"מ	רמת גן	זיבוטינסקי	1	03-6102811	03-7526182	drori@urbani.cs.co.il
	יועץ סביבתי	מור מיטלמן		אורבניקס בע"מ	רמת גן	זיבוטינסקי	1	03-6102811	03-7526182	morm@urbani.cs.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין- פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	moshe@hf-mapping.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 מתאר לכפר רמות השבים, הכוללת:

1. שימור המרקם הכפרי ההיסטורי להעצמת המורשת ברמה המקומית וברמה הארצית (מרקם ישובי ייחודי של העלייה החמישית).
2. הגדרת מספר יחידות דיור תוך שמירה על המרקם הקהילתי הייחודי הקיים כל זאת בכפוף לתכניות המתאר המחוזיות והארציות החלות.
3. התאמת שטחי ציבור ותשתיות לתכנון המוצע
4. יצירת תמהיל שימושים הכולל חקלאות לצד פעילויות כלכליות אחרות משולבות באזורי מגורים במרקם הכפרי.
5. תכנון שיאפשר הרחבת הבסיס הכלכלי של הישוב.
6. שמירת האוטונומיה היישובית בצד קשרי גומלין עם הסביבה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדרת מספר יחיד ביישוב ובמתחמים; איתור כולל שטחים לצרכי ציבור בתכנית זו ובתכניות מפורטות במתחמים על בסיס פרוגרמה; קביעת שימושים מותרים, קווי בניין, הוראות וזכויות בנייה. הגדרת מתחמי תכנון למגורים והנחיות להכנת תכניות מפורטות; התוויית דרכים פנימיות, הרחבה וביטול דרכים מאושרות, התוויית שבילים. קביעת הנחיות בינוי, עיצוב אדריכלי והנחיות סביבתיות. קביעת תנאים לביצוע התכנית.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם	2,124.534
------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
השלמת יח"ד בהתאם לאפשרויות פיצול חלקות גדולות בתכניות מאושרות	685	115		685	יח"ד	מגורים (יח"ד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	894, 893
בית קברות	500
דרך מאושרת	901, 895, 879, 857, 837 - 831, 829, 827 - 825, 822 - 800, 54, 52
דרך מוצעת	5, 53, 55, 56, 182, 840, 843, 845 - 847, 850 - 852, 855, 856, 858 - 871, 874, 877, 887, 899
דרך משולבת	900
מבני משק	514 - 510
מבנים ומוסדות ציבור	539, 537 - 535
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	541
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	540
מגורים	116, 115, 113 - 108, 104 - 101, 44, 18
מגורים א'	206 - 204, 201, 200
מגורים בישוב כפרי	59, 58, 50, 48, 47, 43 - 20, 16 - 7, 4 - 1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	45
מסחר ותעסוקה	534
מסילה מוצעת	873, 872
משק עזר	253 - 251
ספורט ונופש	892
פארק / גן ציבורי	877, 870 - 868, 864, 863
קרקע חקלאית	878, 876, 875
קרקע חקלאית ונופש כפרי	867 - 865
שביל	891, 890, 888, 885 - 881, 828, 183, 62 - 60, 57

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	897,896,550 - 546,544,46,6
שטחים פתוחים	105
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	538,533,532,528 - 522

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	815,813,812,810,809,802,800
גבול מתחם	דרך מוצעת	895,835,834,827,825,820,817
גבול מתחם	מבני משק	847 - 845,843,840,182,56,53,5
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	899,859,858,856,855,852 - 850
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	513,511,510
גבול מתחם	מגורים	539
גבול מתחם	מגורים א'	541
גבול מתחם	מגורים בישוב כפרי	115,113 - 108,104 - 101,44,18
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	116
גבול מתחם	מסילה מוצעת	205
גבול מתחם	פארק / גן ציבורי	30,27,26,16,15,13,7,4,3,1
גבול מתחם	קרקע חקלאית	59,58,34,31
גבול מתחם	קרקע חקלאית ונופש כפרי	45
גבול מתחם	שביל	873,872
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	870 - 868,863
גבול מתחם	שטחים פתוחים	876
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	867 - 865
גבול מתחם	בית קברות	891,890,883,881,183,62,57
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	897,548,547,544,46,6
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	105
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	533,532,528 - 522
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	500
דרך / מסילה לביטול	מגורים	835,834,832,815,809,805,804
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	861,856,855,850,5
דרך / מסילה לביטול	מסילה מוצעת	900
דרך / מסילה לביטול	מסילה מוצעת	511,510
דרך / מסילה לביטול	משק עזר	116,111 - 109,44
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	34,9,8
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	873,872
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית ונופש כפרי	251
דרך / מסילה לביטול	שביל	870,869,864,863
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	878,876
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	866,865
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	884,881,61,57
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	897,46,6
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	532

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	פארק / גן ציבורי	863
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	24, 21
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	546
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	807 - 813, 814, 817, 895
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	536, 537
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים א'	204
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	27, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 47, 48
		50
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	534
חזית עם הוראות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	896
ציר	דרך מאושרת	802
ציר מיוחד	דרך מאושרת	813

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	207,568.1	9.77
אזור חקלאי א'	659,993.2	31.07
אזור חקלאי ב'	612,479.6	28.83
אזור חקלאי מיוחד	3,162.9	0.15
אזור מגורים א'	43,377.4	2.04
אזור ספורט	6,648.7	0.31
בית עלמין	9,740.9	0.46
דרך משולבת	1,808.7	0.09
דרך קיימת ו/או מאושרת	298,590.5	14.05
חקלאי ב' ללא מגורים	205,326.9	9.67
מגורים באזור כפרי	25,852.9	1.22
מסחר ומלאכה	9,455.3	0.45
שביל	909	0.04
שטח לבנייני ציבור	18,431.1	0.87
שטח למוסד	11,119.6	0.52
שטח פרטי פתוח	868.9	0.04
שטח ציבורי פתוח	9,200.1	0.43
<b>סה"כ</b>	<b>2,124,533.8</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	8,532.39	0.40
בית קברות	11,862.13	0.56
דרך מאושרת	256,151.2	12.06
דרך מוצעת	57,876.33	2.72
דרך משולבת	2,936.76	0.14
מבני משק	102,751.42	4.84



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.68	14,394.6	מבנים ומוסדות ציבור
0.83	17,726.11	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
0.52	11,119.12	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
6.03	128,163.52	מגורים
2.04	43,345.61	מגורים א'
24.80	526,990.01	מגורים בישוב כפרי
3.41	72,449.74	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0.45	9,454.66	מסחר ותעסוקה
0.78	16,663.43	מסילה מוצעת
4.19	88,928.11	משק עזר
0.33	6,910.94	ספורט ונופש
18.02	382,809.7	פארק / גן ציבורי
2.96	62,857.76	קרקע חקלאית
10.86	230,647.98	קרקע חקלאית ונופש כפרי
0.53	11,331.66	שביל
1.10	23,441.59	שטח ציבורי פתוח
0.29	6,215.31	שטחים פתוחים
1.46	30,973.89	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>2,124,533.98</b>	<b>סה"כ</b>

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
715,117.69	גבול מתחם
41,841.25	דרך / מסילה לביטול
24,702.81	הנחיות מיוחדות
1,150.97	זיקת הנאה

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור זה זהה בשימושיו לאזור מגורים א' בתכנית מתאר הר/10/290 על עידכוניה ומשמש להקמת מבני מגורים צמודי קרקע.</p> <p>אזור מגורים זה נכלל במתחמי תכנון המסומנים בתכנית, ובהם יוכנו תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה והקצאות לצרכי ציבור.</p> <p>א. מבני מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע.</p> <p>ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים - בקומת קרקע בלבד, כחלק משטחי בניה עיקריים.</p> <p>ג. משפחתון בשטח מוגבל לחלק מיחידת הדיוור - אשר נכלל בסך שטחי הבנייה העיקריים המיועדים למגורים. משפחתון ימוקם בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ד. שטח עיקרי מירבי לכלל השימושים שאינם מגורים (סעיפים ב' ו-ג' לעיל) - 40 מ"ר.</p> <p>ה. שטחי שירות למגורים, אשר יכללו בין היתר מחסן ביתי בשטח מירבי 10 מ"ר בגובה מירבי נטו 2.50 מ' כחלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>ו. בריכת שחייה פרטית פתוחה או מקורה ו/או כבריכה טיפולית מקורה בלבד.</p> <p>שטח בריכה מקורה ייכלל בשטחי בנייה עיקריים.</p> <p>שטח מים מירבי - 50 מ"ר. מתקנים טכניים לבריכה ייכללו בסך שטחי השירות המותרים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>על כל מגרש יוקם מבנה אחד בלבד. במגרשים ששטחם המיזערי 1500 מ"ר - תותר הקמת שני מבני מגורים - ובלבד שהמרווח המיזערי ביניהם יהיה 6 מ'. רוחב חזית מיזערי למגרש - 18 מ'. תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש - גם במקרה של בנייה בשלבים.</p> <p>תותר הקמת חנייה מקורה במפלס הרחוב.</p> <p>תותר הקמת מרתף ו/או קומה תת-קרקעית לשטחי שירות.</p> <p>הוראות בנייה לבריכה בכפוף לתכניות הר/10/290 ה', הר/10/290 ה'1 על עידכוניהן.</p> <p>גבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בנויות (גמר בהתאם להנחיות מרחביות בישוב) בגובה מיזערי 60 ס"מ ובגובה מירבי 150 ס"מ מפני המדרכה ו/או השטח הציבורי הנושקים למגרש.</p> <p>גובה גדרות בצמתים יתואם עם מתכנן התנועה והכבישים של הישוב להבטחת הראות. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר בנויה/קיר תומך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חנייה מקורה תשולב במבנה העיקרי או תותר כמבנה עזר נפרד. החנייה תוקם בקווי הבניין הראשיים, או בקו בניין 2 מ' קדמי ו-2 מ' או 0 מ' צדדי.</p> <p>קו בניין 0 צדדי יותר בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש בלבד, וקבלת הסכמה בכתב של שכן גובל. גובה כולל מירבי למבנה עזר - 4 מ' לגג משופע; 2.50 מ' לגג שטוח.</p>
ג	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>מתחמי תכנון: במתחמי התכנון המסומנים בתשריט יוכנו תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה והקצאות לצרכי ציבור כתנאי למתן היתרי בנייה. ר' פירוט המתחמים בפרק 6 לתכנית זו.</p>

<b>4.2</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ייעוד זה תואם לייעוד מגורים א' ובעלי מקצוע - בתכנית מתאר הר/10/290 ו/או לייעוד מגורים א' בתכניות מפורטות מאושרות אשר מהוות לה שינוי והשלמה - הקמת מבני מגורים חד-משפחתיים צמודי קרקע.</p> <p>אין בהוראות אלו כדי לפגוע בזכויות מבנים קיימים שאושרו בהיתרים כדין ו/או בזכויות מאושרות קודמות. כל הוראות תכניות מפורטות מאושרות חלות - למעט הוראות המשתנות בתכנית זו.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>על כל מגרש יוקם מבנה אחד בלבד. תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בנין ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש - גם במקרה של בנייה בשלבים. רוחב חזית מיזערי - 18 מ'. תותר הקמת מרתף ו/או קומה תת-קרקעית.</p> <p>לא תותר הקמת מבני עזר נפרדים אלא צמודים למבנה העיקרי בתחום קווי הבניין המאושרים בלבד, למעט חנייה מקורה מפולשת לה הגודרו קווי בניין מיוחדים, וכן לאדניות ולמצללות לפי החוק והתקנות. חומרי הגמר - בדומה למבנה העיקרי.</p> <p>גובה כולל מירבי למבני עזר - 4 מ' לגג משופע; 2.50 מ' לגג שטוח.</p> <p>בגבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בנויות (גמר בהתאם להנחיות מרחביות בישוב) בגובה מיזערי 60 ס"מ ובגובה מירבי 150 ס"מ מפני המדרכה ו/או השטח הציבורי הנושקים למגרש.</p> <p>גובה גדרות בצמתים יתואם עם מתכנן התנועה והכבישים של הישוב להבטחת הראות. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר בנויה/קיר תומך.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חנייה מקורה תשולב במבנה העיקרי או תותר כמבנה עזר נפרד. החנייה תוקם בקווי הבניין הראשיים, או בקו בנין 2 מ' קדמי ו-2 מ' או 0 מ' צדדי. קו בנין 0 צדדי יותר בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש בלבד, וקבלת הסכמה בכתב של שכן גובל.</p> <p>גובה כולל מירבי למבנה עזר - 4 מ' לגג משופע; 2.50 מ' לגג שטוח.</p>
<b>4.3</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>איזור זה זהה בשימושיו לשטח חקלאי א' בתכנית מתאר הר/10/290 על שינוייה, ומיועד להקמת מגורים צמודי קרקע, וכן מבני משק ומבני עזר למשק חקלאי.</p> <p>במספר חלקות - הוטמעו שינויים באמצעות תכניות מפורטות אשר בין היתר כללו המרת הגדרת שטח חקלאי א' לייעוד מגורים בישוב כפרי. כל הוראות תכניות מפורטות מאושרות חלות - למעט הוראות המשתנות בתכנית זו. אין בהוראות אלו כדי לפגוע בזכויות מבנים קיימים שאושרו בהיתרים כדין ו/או בזכויות מאושרות קודמות.</p> <p>א. אזור מגורים המיועד להקמת עד שתי יח"ד צמודות קרקע במבנה אחד ו/או בשני מבני מגורים בכפוף לשטח מגרש מיזערי ולמספר יח"ד מאושרות בתכניות קודמות לתכנית זו. תכנית זו אינה מוסיפה יח"ד באיזור זה.</p> <p>ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים - בקומת קרקע בלבד, כחלק משטחי בניה עיקריים.</p>

4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>ג. משפחתון בשטח מוגבל לחלק מיחידת הדיור - אשר נכלל בסך שטחי הבנייה העיקריים המיועדים למגורים. משפחתון ימוקם בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ד. שטח עיקרי מירבי לכלל השימושים שאינם מגורים (סעיפים ב' ו-ג' לעיל) - 40 מ"ר.</p> <p>ה. בריכת שחייה פרטית פתוחה או מקורה לשירות הדיירים ו/או כבריכה טיפולית מקורה בלבד על פי תכנית הר/290/10/ה' על עידכונה בשטח מים מירבי 100 מ"ר, בנפח מירבי 150 מ"ק ובעומק מרבי 2.2 מ'.</p> <p>ו. מבני שירות / מבני עזר ליח"ד כולל בין היתר חנייה מקורה ומחסן ביתי.</p> <p>מתקני הפעלה לבריכות שחייה - במיקום שימנע מטריד למבנים גובלים.</p> <p>ז. מבני משק חקלאיים, ומבני עזר למשק חקלאי פעיל.</p> <p>מבני העזר אינם משמשים לגידול בעלי חיים.</p> <p>שימוש זה יותר במגרשים ששטחם המיזערי 2 דונם.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללת פירוט מלא של פיתוח המגרש לכלל יח"ד - גם במקרה של בנייה בשלבים.</p> <p>מרווח מיזערי בין מבני מגורים - 6 מ'.</p> <p>גבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בנויות (גמר בהתאם להנחיות מרחביות בישוב) בגובה מיזערי 60 ס"מ ובגובה מירבי 150 ס"מ מפני המדרכה ו/או השטח הציבורי הנושקים למגרש.</p> <p>גובה גדרות בצמתים יתואם עם מתכנן התנועה והכבישים של הישוב להבטחת הראות. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר בנויה / קיר תומך.</p> <p>תנאי למתן היתר לבריכת שחייה - אישור כל הגורמים המוסמכים. תכנון הבריכה יכלול פתרון למקרה כשל.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>כל בקשה להיתר לשימושים שאינם מגורים תכלול פתרון תנועה וחנייה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף, ובנפרד מפתרון חנייה לבתי המגורים כולל גישה נפרדת להולכי רגל. חנייה מקורה תשולב באחת מקומות המבנה העיקרי או כקומה מפולשת במבנה עזר נפרד צמוד לאחסנה למגורים, בגמר בהתאם למסמך הנחיות מרחביות שיחול בתחום הישוב.</p> <p>חנייה מקורה תוקם בקווי הבניין הראשיים, או בקו בניין 2 מ' קדמי, וקו בניין 2 מ' קדמי ו-2 מ' או 0 מ' צדדי. קו בניין 0 צדדי יותר בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש בלבד, וקבלת הסכמה בכתב של שכן גובל.</p> <p>גובה כולל מירבי למבנה עזר - 4 מ' לגג משופע; 2.50 מ' לגג שטוח.</p>
ג	<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>בחלקות ששטחיהן עולים על 3.22 דונם ואשר מבקשות להוסיף יחידות דיור על הזכויות הקיימות - יוכנו תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה והקצאות לצרכי ציבור כתנאי למתן היתרי בנייה.</p> <p>לא תאושר הקצאה הכוללת ייעוד דרכים ושבילים בלבד ו/או הגדרת שטחי דרכים ציבוריות ברוחב ובהיקף העולה על 12% משטח החלקה - למעט במקרים מיוחדים (כגון - הפקעה לדרך איזורית ו/או מאספת ברמה ישובית או משרתת מספר ישובים).</p> <p>בעלי חלקות ששטחן עולה על 3.22 ד' ואשר אינם מעוניינים לחלק את חלקתם אלא לממש את זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור המאושרות בתכניות קודמות בלבד - יאשרו, כתנאי להיתר</p>

4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>בנייה בחלקה , תכנית בינוי המראה אפשרות עתידית למימוש יעדי התכנית וצרכי הציבור הנגזרים ממנה.</p> <p>שיעורי ההקצאות המיזעריים לצרכי ציבור בכל חלקה בה תוכן תכנית מפורטת המוסיפה יחידות דיור יהיו בהתאמה :</p> <p>חלקות בשטח 3.22 דונם ועד 5 דונם - 30% לצרכי ציבור.</p> <p>חלקות בשטח מעל 5 דונם ועד 11 דונם - 35% לצרכי ציבור.</p> <p>חלקות בשטח 11 דונם ומעלה - 40% לצרכי ציבור.</p> <p>שטח מגרש מיזערי ליח"ד בתכניות מפורטות יהיה 750 מ"ר - ויהווה הוראה אדריכלית.</p> <p>ייעודי השטחים לצרכי ציבור והשימושים בהם ייקבעו בהתאם לזמינותם ולמיקומם, ועל בסיס הפרוגרמה הכוללת לישוב בן 800 יח"ד ( נספח לתכנית זו ).</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתחום זיקת הנאה ניתן לבצע העברת תשתיות תת-קרקעיות, וכן לבצע סלילה של תחום זה, כל עוד יישמר מעבר בטוח ופנוי לציבור ברוחב מיזערי המסומן בתשריט. תחום זיקת הנאה יהיה פנוי מגדרות/חסימה / תשתיות או עצמים בולטים מעל פני הקרקע המונעים מעבר בתחומו.</p>
ה	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>סך כל אחוזי הבנייה במגרש לכל השימושים - לא יעלה על 60% וזאת על מנת שלא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.</p> <p>תכנית זו אינה מצמצמת זכויות בנייה מאושרות מתכניות קודמות. זכויות בנייה מאושרות תהיינה תקפות - אם הן עולות על המצויין בטבלת זכויות והגבלות בנייה.</p>
ו	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>שימושים לעיל שאינם למגורים ונוספו מכוח תכנית זו - יותרו בתנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קבלת התייחסות בכתב של שכנים גובלים והתייחסות וועד הכפר.</li> <li>- הסכמת בעלי הקרקע.</li> <li>- שימושים חקלאיים ותומכי חקלאות : לא יותרו שימושים שאינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בחלקה עצמה ובישוב בכלל.</li> <li>- שטח כולל מירבי לשימושים שאינם מגורים ( סעיפים 4.3.1. (ב), (ג) ( ז ) לעיל ) - 500 מ"ר.</li> <li>- קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם :</li> <li>משרד הבריאות - מתן פתרון מים וביוב ;</li> <li>משרד להגנת הסביבה - מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים ;</li> <li>משרד התחבורה - כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש ;</li> <li>משרד החקלאות - שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ;</li> <li>- בהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים המבוקשים אינם מוגדרים כיוצרים מטרד סביבתי - כגון : מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש, אבק - לשימושים העיקריים ( מגורים ) .</li> <li>- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי ( אם נדרש ) לפעילות המבוקשת.</li> </ul>
4.4	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	שטח זה ביעוד מאושר חקלאי ב' נכלל במתחם מס' 10 המיועד לתכנון מחדש של איזורי מגורים,



4.4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>במסגרת תכניות מפורטות למתחם כולו אשר כוללות איחוד וחלוקה והקצאות לצרכי ציבור בהיקף מיזערי 40%.</p> <p>שטחי הציבור ישולבו במתחמים אלו בכפוף לפרוגרמה למתחמים ובהתאמת השימושים לנספח הפרוגרמה הכוללת לכפר.</p> <p>א. מבני מגורים צמודי קרקע בהיקף יח"ד בהתאם לפרוגרמה למתחם 10.</p> <p>ב. מבני ציבור - מבני חינוך, תרבות ודת - מעונות יום וגני ילדים, מועדוני נוער ומבוגרים, ספריה ישובית, בית עם ואולם כינוסים, בית כנסת, מבני הנצחה.</p> <p>ג. מתקני ספורט ציבוריים פתוחים ומקורים.</p> <p>ד. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר לקהילה - מיקלוט, מרכזי מיחזור.</p> <p>ה. שטחים ציבוריים פתוחים הכוללים - מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, מתקני אופניים מקורים, גינות, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי גישה, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים ומתקני אשפה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 6 מ' ביניהם ו/או במקבץ.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תגדיר ותפרט שימושים ציבוריים ומסחריים ותגדיר את מיקומם במגרש.</p> <p>תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות לשטחי שירות.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים למבני ציבור המיועדים להקמת מבני חינוך לגיל הרך- יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים- בכפוף לתכנית בינוי.</p>
ג	<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>זכויות והגבלות הבניה ביעוד מגורים בתכנית מפורטת למתחם יהיו זהות למפרט ביעוד מגורים בתכנית זו (סעיף 4.1 לתכנית).</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יווצר מטריד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>הקמת תחנות השנאה בשטח זה תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>
4.5	משק עזר
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מגורים, וכן מבני משק ומבני עזר למשק - לחקלאים פעילים.</p> <p>איזור זה זהה בשימושיו לשטח חקלאי ב' בתכנית מתאר הר/10/290 על שינוייה.</p> <p>אין בהוראות אלו כדי לפגוע בזכויות מבנים קיימים שאושרו בהיתרים כדין ו/או בזכויות מאושרות קודמות.</p> <p>א. אזור מגורים המיועד להקמת עד שתי יח"ד צמודות קרקע במבנה אחד ו/או בשני מבני מגורים - לכל חלקה רשומה. חלוקת חלקות המקור אינה מאפשרת תוספת יח"ד באיזור זה אלא פיצול</p>



4.5	משק עזר
	<p>מגרשים בלבד.</p> <p>ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי, הגרים באותו מבנה מגורים - בקומת קרקע בלבד, כחלק משטחי בניה עיקריים.</p> <p>ג. משפחתון בשטח מוגבל לחלק מיחידת הדיור - אשר נכלל בסך שטחי הבנייה העיקריים המיועדים למגורים. משפחתון ימוקם בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ד. שטח עיקרי מירבי לכלל השימושים בסעיפים ב' ו-ג' לעיל - 40 מ"ר.</p> <p>ה. בריכת שחייה פרטית פתוחה או מקורה לשירות הדיירים ו/או כבריכה טיפולית מקורה בלבד על פי תכנית הר/290/10/ה' על עידכונה בשטח מים מירבי 100 מ"ר, בנפח מירבי 150 מ"ק ובעומק מרבי 2.2 מ'.</p> <p>ו. מבני שירות / מבני עזר ליחיד כולל בין היתר חנייה מקורה ומחסן ביתי.</p> <p>מתקני הפעלה לבריכות שחייה - במיקום שימנע מטרד למבנים גובלים.</p> <p>ז. מבני משק חקלאיים ומבני עזר למשק חקלאי פעיל. מבני העזר אינם משמשים לגידול בעלי חיים.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מיקום מבני המגורים - יהיה בחזית החלקה לדרך מאושרת בלבד, בתחום שטח מירבי של 2.5 דונם קדמיים אשר יסומנו במסגרת היתרי הבנייה.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללת פירוט מלא של פיתוח המגרש לכלל יחיד - גם במקרה של בנייה בשלבים, וכן הגדרת גישה תקינה לערוף החלקה החקלאי. יותר קו בניין 0 בין תחום הבנייה למגורים ליתרת החלקה החקלאית.</p> <p>גבול מגרשי מגורים עם שטחים ציבוריים כולל רחובות ושבילים יוקמו גדרות בנויות (גמר בהתאם להנחיות מרחביות בישוב) בגובה מיזערי 60 ס"מ ובגובה מירבי 150 ס"מ מפני המדרכה ו/או השטח הציבורי הנושקים למגרש.</p> <p>גובה גדרות בצמתים יתואם עם מתכנן התנועה והכבישים של הישוב להבטחת הראות. ניתן להקים מעקה בטיחות מחומרים קלים מעל גדר בנויה/קיר תומך.</p> <p>תנאי למתן היתר לבריכת שחייה - אישור כל הגורמים המוסמכים. תכנון הבריכה יכלול פתרון למקרה כשל.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>כל בקשה להיתר לשימושים שאינם מגורים תכלול פתרון תנועה וחנייה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף, ובנפרד מפתרון חנייה לבתי המגורים כולל גישה נפרדת להולכי רגל. תתוכנן גישה לרכב כבד ולרכב חקלאי כולל תימרון בתחומי המגרש - תוך הפרדה מירבית מתנועת רגל ורכב פרטי. חנייה מקורה למגורים תשולב באחת מקומות המבנה העיקרי או כקומה מפולשת במבנה עזר נפרד צמוד לאחסנה למגורים, בגמר זהה למבנה העיקרי.</p> <p>חנייה מקורה למגורים תוקם בקווי הבניין הראשיים, או בקו בניין 2 מ' קדמי, וקו בניין צידי 2 מ' או 0 מ' צדדי. קו בניין 0 צדדי יותר בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש בלבד, וקבלת הסכמה בכתב של שכן גובל. גובה כולל מירבי למבנה עזר - 4 מ' לגג משופע; 2.50 מ' לגג שטוח.</p>
ג	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>סך כל אחוזי הבנייה במגרש לכל השימושים - לא יעלה על 60% וזאת על מנת שלא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.</p> <p>שטח מירבי למבני עזר ומבנים לשירות החקלאות כגון: בית אריזה, מחסן חקלאי, סככת טרקטורים וכלים חקלאיים בתחום האיזור המסומן למגורים - 1,625 מ"ר. שטח זה נכלל בסך כל</p>

4.5	<b>משק עזר</b>
	<p>השטח המירבי לבנייה ואינו מתווסף עליו.</p> <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. סימון 2.5 דונם קדמיים בהם יותר שימוש מגורים.                  ב. שימושים לעיל שאינם למגורים ונוספו מכוח תכנית זו - יותרו בתנאים הבאים:                  - קבלת התייחסות שכנים גובלים ווועד הכפר.                  - הסכמת בעלי הקרקע.                  - שימושים חקלאיים ותומכי חקלאות: לא יותרו שימושים שאינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בחלקה עצמה ובישוב בכלל.                  - שטח כולל מירבי לשימושים שאינם מגורים וממוקמים בתחום 2.5 דונם קדמיים - 1000 מ"ר.                  - שטח כולל מירבי למבני עזר ומבנים לשירות החקלאות כגון: בית אריזה, מחסן חקלאי, סככת טרקטורים וכלים חקלאיים 1,625 מ"ר.                  - קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם:                  משרד הבריאות - מתן פתרון מים וביוב;                  משרד להגנת הסביבה - מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים;                  משרד התחבורה - כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש;                  משרד החקלאות - שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים;                  - בהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים המבוקשים אינם מוגדרים כיוצרים מטרד סביבתי - כגון: מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש, אבק - לשימושים העיקריים (מגורים).                  - הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי (אם נדרש) לפעילות המבוקשת.</p>
4.6	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>מבנים ומוסדות ציבור לשירות תושבי רמות השבים.</p> <p>א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, שלוחת מתנ"ס.                  ב. מבני תרבות ודת - מועדוני נוער ומבוגרים, ספריה ישובית, בית עם ואולם כינוסים, בית כנסת ומקווה, מבני הנצחה.                  ג. מבני קהילה ואגודה/ועד מקומי/ רשות מקומית כולל משרדי מזכירות והנהלה.                  מסחר קמעונאי מקומי.                  ד. אולם ספורט, מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים - מקורים ופתוחים.                  ה. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר לקהילה - מיקלוט, אחסנה ישובית, מרכזי מיחזור.                  ו. מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, מתקני אופניים מקורים, גינון, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ.                  תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית.                  תכנית הבינוי תגדיר ותפרט שימושים ציבוריים ומסחריים ומיקומם. אם ניתן - ימוקמו סוגי</p>



4.6	מבנים ומוסדות ציבור
	השימושים בנפרד במגרשים שונים. תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות.
ב	<b>קווי בנין</b> יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים- בכפוף לתכנית בינוי.
ג	<b>תשתיות</b> כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטрд לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית.



4.7	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.7.1	<b>שימושים</b>
	ישמש לפיתוח והרחבת מוסד חינוך וטיפול מיוחד נווה צאלים הכולל מבני חינוך, כיתות לימוד, שטחי חקלאות לימודית וטיפולית, מבני ספורט ומתקני ספורט, משק חקלאי, מרפאה ומתקני שיקום, מגורי תלמידים ומגורי צוות המוסד. המבנים הקיימים יאושרו במיקומם הנוכחי. אין בהוראות אלו כדי לפגוע בזכויות מבנים קיימים שאושרו בהיתרים כדין ו/או בזכויות מאושרות קודמות. א. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר למוסד החינוכי. ב. מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, גינות, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים, ומתקני אשפה ומיחזור.



4.7.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> תכנית בינוי תכלול התייחסות למבנים היסטוריים בתחום המוסד ושילובם / שיקומם במסגרת פיתוח המוסד. ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות.
ב	<b>קווי בנין</b> יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים למבנה שמירה וגידור המוסד וכן לקרוי מעברים ומתקני משחקים- בכפוף לתכנית בינוי ובהסכמה בכתב של שכן גובל.
ג	<b>תשתיות</b> כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטрд לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית. הקמת תחנות השנאה בשטח זה תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.



4.8	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.8.1	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, מבני בריאות, תרבות, ספורט, אומנויות וחינוך, וכן מבני

4.8	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
	<p>משרדים לבעלי מקצוע חופשיים ולתעסוקה נקייה לשירות המשרתים את תושבי הישוב ואת תושבי מוא"ז דרום השרון.</p> <p>א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר, שלוחת מתנ"ס.</p> <p>ב. מבני תרבות ודת - מועדוני נוער ומבוגרים, ספריה ישובית, בית עם ואולם כינוסים, בית כנסת ומקווה, מבני הנצחה.</p> <p>ג. מבני קהילה ואגודה / ועד מקומי / רשות מקומית, מרפאה ומרפאת השן; משרדים ושירותי אשנב; משרדים להשכרה לתושבי הישוב..</p> <p>ד. אולם ספורט, מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים - מקורים ופתוחים.</p> <p>ה. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר לקהילה - מיקלוט, אחסנה איזורית, מרכזי מיחזור.</p> <p>ו. מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, מתקני אופניים מקורים, גינון, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תגדיר ותפרט שימושים ציבוריים ומסחריים ותפריד את מיקומם במגרש.</p> <p>לא תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים- בכפוף לתכנית בינוי.</p>
ג	<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>זכויות הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת למתחם.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בנייה משימושי מסחר ותעסוקה (ג) לשימושים ציבוריים (א, ב, ד) בהתאם לפרוגרמה לשטח זה ולתכנית בינוי.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יווצר מטריד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית.</p> <p>הקמת תחנות השנאה בשטח זה תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	<p>א. שטחים משולבים להקמת מבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>פריסת השימושים והיקפם בכל תא שטח ייקבעו בתכנית בינוי לשטחי הציבור.</p> <p>ב. פינות ישיבה, מתקני ספורט ומשחק פתוחים ומקורים בקרוי מפולש בלבד ומבנייה קלה.</p> <p>ג. מצללות ומעברים מקורים.</p> <p>ד. מתקני וגני משחקים, גינון, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים, ומתקני אשפה ומיחזור.</p>

4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>ה. שטחים המשולבים במתחמים לתכנון - עד לפיתוח שלב הבנייה למגורים הצמוד למגרשים אלו ו/או עד לביצוע פיתוח ציבורי, יאושר לתקופה מוגבלת שימוש זמני לעיבוד חקלאי בלבד ללא בנייה נוספת ו/או נטיעות חדשות ובתנאי ששימוש חקלאי זה לא יהווה מטרד למגרשי מגורים סמוכים, לא יבוצע ריסוס אווירי ותוך עמידה בתקנות חומרים מסוכנים (2005). שימוש במבנים חקלאיים קיימים בהיתר יתאפשר בתנאי הריסתם טרום תחילת עבודות פיתוח בשלב בנייה צמוד אליהם.</p>
4.9.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים לקרוי קל של מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי.</p> <p>לא תאושר בנייה באיזור זה למעט המתקנים המפורטים בסעיף 4.9.1 לעיל.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קווי תשתית. כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום. תאורה תתוכנן כך שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון נחל הדר וצירים אקולוגיים.</p>
4.10	<b>מסחר ותעסוקה</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש להקמת מבני תעסוקה - מלאכה ומסחר, המשרתים את תושבי הישוב ואת תושבי מוא"ז דרום השרון.</p> <p>אין בהוראות אלו כדי לפגוע בזכויות מבנים קיימים שאושרו בהיתרים כדין ו/או בזכויות מאושרות קודמות.</p> <p>א. מבני קהילה וועד מקומי/רשות מקומית כולל משרדי הנהלה, מרפאה ומרפאת השן; משרדים ושירותי אשנב; מסחר מקומי קמעונאי; מלאכה זעירה, מכון מיון ביצים ומבני שירות לחקלאים.</p> <p>ב. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר לקהילה - מיקלוט, אחסנה איזורית, מרכזי מיחזור.</p> <p>ג. מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, מתקני אופניים מקורים, גינון, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה.</p>
4.10.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 6 מ' ביניהם ו/או במקבץ.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות.</p> <p>בתחומי המגרש יוקצו מקומות חנייה בהתאם לתקן המעודכן, ומיקומם יתוכנן באופן שלא יהוו מטרד למגורים הסמוכים.</p> <p>שימושים בשטח זה לא יהוו מטרד לאיזורי המגורים הסמוכים ו/או למבני הציבור.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יווצר מטרד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית.</p>

<b>4.10</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
	הקמת תחנות השנאה בשטח זה תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.
ג	<b>הערות לטבלת הזכויות</b> חלוקת שטחי הבנייה לשימושים השונים בהתאם לפרוגרמה שתוכן לשטח זה ולתכנית בניו.
<b>4.11</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b> מבנים לגידול בעלי חיים כולל חוות לולים, וכן מבני שירות הנילוים להם, מכון מיון, מדגרה.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b> בכפוף לטבלאות מעודכנות של מרחקי הצבה למבנים חקלאיים - משרד החקלאות.
ב	<b>תשתיות</b> בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת-קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתכניות כוללות למושב. הקמת תחנות השנאה בשטח זה תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.
ג	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> בכפוף להנחיות המעודכנות למבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה - לעת מתן היתרי בנייה. (הוראות נוספות ככל שידרשו בפרק 6 להוראות אלה)
<b>4.12</b>	<b>קרקע חקלאית ונופש כפרי</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b> כל הבנייה החדשה בקרקע חקלאית תהיה כפופה להנחיות המעודכנות למבנים חקלאיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות מתכניות מאושרות ולמבנים הבנויים כחוק על בסיס היתר כדן. (1) קרקע חקלאית כהגדרתה בתוספת הראשונה לחוק. הפעילות החקלאית תהיה כפופה לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות - לפי העניין. ייאסר שימוש בריסוס מהאוויר בקרבת מבני מגורים ויוגבל ריסוס עילי אחר למניעת מטרדים וזאת בהתאם לתקנות חומרים מסוכנים (2005). תותר העברת קווי תשתיות תת"ק פרטיים וציבוריים בתחום המגרש. גדרות ניתן להציב בגבולות המגרש בלבד בתנאי שתובטח גישה לתחזוקת קווי תשתיות ציבוריים. (2) מבנים חקלאיים יותרו להקמה בכפוף להנחיות המעודכנות למבנים חקלאיים של משרד החקלאות - לעת מתן היתרי בנייה. (3) שירותי נופש, פנאי, תיירות וקייט עבור תושבי הכפר והסביבה. בשטח הכלול במתחם 7 תוכן תכנית מפורטת אשר תגדיר ותאזן פריסת שטחים לבינוי ולפיתוח. א. עיבוד חקלאי. ייאסר שימוש בריסוס מהאוויר ויוגבל ריסוס עילי אחר למניעת מטרדים. ב. מבני משק חקלאיים, כולל מבנים לגידול בעלי חיים. ג. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לפעילות החקלאית כולל מתקנים הנדסיים לפעילות החקלאית, כגון: מחסן חקלאי; משרד משקי; סככה חקלאית; בית אריזה ו/או בית קירור ו/או עיבוד תוצרת

<b>קרקע חקלאית ונופש כפרי</b>		<b>4.12</b>
<p>חקלאית; שירותים, מתקנים וחדרי מכונות .                      שטח מבנים אלו מהווה חלק מסך שטחים עיקריים לבנייה.                      ד. מיזמי נופש וקייט משולבים בפעילות חקלאית כולל נופש פעיל.                      בין היתר: חקלאות תיירותית - קטיף עצמי; מבוכים מגוננים; שטחי אימון וטיול לכלבים ולחיות מחמד אחרות; חוות סוסים לרכיבה ומסלולי רכיבה בשטח הפתוח; פינות חי ופינות ליטוף; פינות לקמפינג ולפיקניק; מבני שירותים ובתי אוכל לשירות הנופשים.                      ה. מיזמי חקלאות טיפולית ומשקמת, כולל טיפול באמצעות בעלי חיים.                      ו. מתקני מיחזור וטיפול בפסולת ממקור מקומי בלבד וכן מתקנים לייצור אנרגיה ממקור אורגני-בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ולמרחקי הצבה למניעת מטרדים ממגורים ומפעילות קייט ונופש.</p>		
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>	
א	<b>הוראות בינוי</b>	<p>תנאי למתן היתרי בנייה: אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית, הכוללת בין היתר פריסה ואיפיון מיזמי פיתוח ופירוט תשתיות.</p>
ב	<b>חניה</b>	<p>תתוכנן גישה לרכב כבד ולרכב חקלאי כולל תימרון בתחומי המגרש - תוך הפרדה מירבית מתנועת רגל ורכב פרטי.</p>
ג	<b>קווי בנין</b>	<p>מבנים חקלאיים יוקמו במרווחים מפעילויות אחרות בכפוף להנחיות משרד החקלאות.</p>
ד	<b>תשתיות</b>	<p>בתחום קווי בניין צידיים ואחורי ובתחום דרכי שירות תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת-קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתכניות כוללות לכפר.                      הקמת תחנות השנאה בשטח זה תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>
<b>קרקע חקלאית</b>		<b>4.13</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.13.1</b>
<p>כל הבנייה החדשה בקרקע חקלאית תהיה כפופה להנחיות המעודכנות למבנים חקלאיים של משרד החקלאות. תכנית זו אינה מצמצמת זכויות מתכניות מאושרות ולמבנים הבנויים כחוק על בסיס היתר כדין.                      (1) קרקע חקלאית כהגדרתה בתוספת הראשונה לחוק.                      הפעילות החקלאית תהיה כפופה לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות - לפי העניין. ייאסר שימוש בריסוס מהאוויר בקרבת מבני מגורים ויוגבל ריסוס עילי אחר למניעת מטרדים.                      תותר העברת קווי תשתיות תת"ק פרטיים וציבוריים בתחום המגרש.                      גדרות ניתן להציב בגבולות המגרש בלבד בתנאי שתובטח גישה לתחזוקת קווי תשתיות ציבוריים.                      (2) מבנים חקלאיים יותרו להקמה בכפוף להנחיות המעודכנות למבנים חקלאיים של משרד החקלאות - לעת מתן היתרי בנייה.                      א. עיבוד חקלאי. ייאסר שימוש בריסוס מהאוויר ויוגבל ריסוס עילי אחר למניעת מטרדים וזאת בהתאם לתקנות חומרים מסוכנים (2005).</p>		

4.13	קרקע חקלאית
	<p>ב. מבני משק חקלאיים, כולל מבנים לגידול בעלי חיים.  ישמר מרחק מיזערי של 50 מ' בין מבני משק חקלאיים למגרשי מגורים. היתר להקמת מבנה יתייחס למרחקים שנקבעו ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה בהתאם לסוג המבנה.</p> <p>ג. מבני עזר ומתקנים הנדרשים לפעילות החקלאית כולל מתקנים הנדסיים לפעילות החקלאית, כגון: מחסן חקלאי; משרד משקי; סככה חקלאית; בית אריזה ו/או בית קירור ו/או עיבוד תוצרת חקלאית; שירותים, מתקנים וחדרי מכוונות.</p> <p>שטח מבנים אלו מהווה חלק מסך שטחים עיקריים לבנייה.</p> <p>ד. מתקני מיחזור וטיפול בפסולת ממקור מקומי בלבד וכן מתקנים לייצור אנרגיה ממקור אורגני - בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה במגרש: אישור תכנית בינוי לביצוע ותשריט פיתוח ע"י הוועדה המקומית, הכוללים פירוט מלא של פיתוח המגרש - גם במקרה של בנייה בשלבים.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>תתוכנן גישה לרכב כבד ולרכב חקלאי כולל תימרון בתחומי המגרש - תוך הפרדה מירבית מתנועת רגל ורכב פרטי.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>בכפוף לטבלאות מעודכנות של מרחקי הצבה למבנים חקלאיים - משרד החקלאות</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בתחום קווי בניין צידיים ואחורי תותר העברת קווי תשתיות ציבוריים תת-קרקעיים כולל קווי ניקוז וביוב ציבוריים בהתאם לתכניות כוללות למושב.</p> <p>הקמת תחנות השנאה בשטח זה תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לחוק ולתקנות התקפים בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p>
ה	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>שטח מירבי למבני עזר ומבנים לשירות החקלאות כגון: בית אריזה, מחסן חקלאי, סככת טרקטורים וכלים חקלאיים - 1,625 מ"ר.</p>
4.14	ספורט ונופש
4.14.1	שימושים
	<p>מבנים ומתקני ספורט ונופש לשירות תושבי רמות השבים, ולתושבי הסביבה.</p> <p>א. בריכות שחייה פתוחות ו/או מקורות</p> <p>ב. אולם ספורט, מתקני ומגרשי ספורט, נופש ומשחק כולל יציעים - מקורים ופתוחים.</p> <p>ג. שטחי שירות לשימושים לעיל וכן מבני עזר לקהילה - מיקלוט, אחסנה ישובית, מרכזי מיחזור.</p> <p>ד. מצללות ומעברים מקורים ופתוחים, מתקני וגני משחקים, מתקני אופניים מקורים, גינון, נטיעות ופיתוח ציבורי, משטחי חנייה וחנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה.</p>
4.14.2	הוראות



4.14	ספורט ונופש
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ניתן להקים מספר מבנים במרחק מיזערי של 5 מ' ביניהם ו/או במקבץ. תנאי למתן היתר בנייה במגרש אישור תכנית בינוי לביצוע ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תגדיר ותפרט שימושים ציבוריים ומסחריים ומיקומם. אם ניתן - ימוקמו סוגי השימושים בנפרד במגרשים שונים. לא תותר הקמת מרתף ו/או קומות תת-קרקעיות.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים - בכפוף לתכנית בינוי.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטרד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית.</p>

4.15	שטחים פתוחים
4.15.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטחים אשר אינם מיועדים לפיתוח אלא משרתים כחייץ פתוח מול דרך ארצית מס' 4. השטחים נכללים במתחם לתכנון מס' 6.</p> <p>שטחים אלו נמצאים באיתור מנחה, וכוללים שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, שבילים ודרכי שירות, ושטחי חקלאות ללא בנייה חקלאית למעט גידור. היקף השטחים הציבוריים ומהות השימוש ייקבעו בתכנית מפורטת למתחם.</p> <p>ב. שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, טיילות, שבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ג. פינות ישיבה, מתקני ספורט ומשחק פתוחים ומקורים בקרוי מפולש בלבד ומבנייה קלה.</p> <p>ד. עיבוד חקלאי ללא ריסוס מהאוויר וללא בנייה.</p> <p>ה. מצללות ומעברים מקורים.</p> <p>ו. משטחי חנייה ציבורית, דרכי שירות ובטיחות, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים, ומתקני אשפה ומיחזור.</p> <p>ז. שימוש במבנים חקלאיים קיימים בהיתר יתאפשר בתנאי הריסתם טרום תחילת עבודות פיתוח בשלב בנייה צמוד אליהם בהתאם לתכנית מפורטת למתחם.</p>
4.15.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי.</p> <p>לא תאושר בנייה באיזור זה למעט המתקנים המפורטים בסעיף 4.15.1 לעיל.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קווי תשתית. כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. תותר הקמת תחנות השנאה באיזור זה במרחק מיזערי של 10 מ' מגבול מגרשי מגורים. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום. תאורה בשטחים צמודים תתוכנן כך שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים.</p>

4.16	שטח ציבורי פתוח
4.16.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, טיילות, שבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>ב. פינות ישיבה, מתקני ספורט ומשחק פתוחים ומקורים בקרוי מפולש בלבד ומבנייה קלה.</p> <p>ג. מצללות ומעברים מקורים.</p> <p>ד. משטחי חנייה ציבורית, מערכות תשתית תת-קרקעיות, תחנות השנאה, מתקנים הנדסיים, ומתקני אשפה ומיחזור.</p> <p>ה. עד לפיתוח שלב הבנייה למגורים הצמוד למגרשים אלו ו/או עד לביצוע פיתוח ציבורי, יאושר לתקופה מוגבלת שימוש זמני לעיבוד חקלאי בלבד ללא בנייה נוספת ו/או נטיעות חדשות ובתנאי ששימוש חקלאי זה לא יהווה מטרד למגרשי מגורים סמוכים, לא יבוצע ריסוס אווירי ותוך עמידה בתקנות חומרים מסוכנים (2005).</p> <p>שימוש במבנים חקלאיים קיימים בהיתר יתאפשר בתנאי הריסתם טרום תחילת עבודות פיתוח בשלב בנייה צמוד אליהם.</p>
4.16.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>יאושרו קווי בנין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים קלים לקרוי מעברים ומתקני משחקים בחצרות - בכפוף לתכנית בינוי.</p> <p>לא תאושר בנייה באיזור זה למעט המתקנים המפורטים בסעיף 4.16.1 לעיל.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קווי תשתית. כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>תותר הקמת תחנות השנאה באיזור זה במגרשים בשטח העולה על 1 ד' ובמרחק מיזערי של 10 מ' מגבול מגרשי מגורים. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חירום.</p>
4.17	פארק / גן ציבורי
4.17.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטחי גנים ציבוריים ופארק אזורי המשרת את תושבי כפר רמות השבים והערים הסמוכות - הוד השרון, רעננה, הרצליה. איזור זה ישלים רצף שטחים פתוחים ומעובדים עד אזור נופש מטרופוליני ופארק הירקון המתוארים בתמ"מ 3 על עידכונה.</p> <p>יובל נחל הדר בתחום תא שטח 868 יקבל ביטוי ייחודי במסגרת תכנית פיתוח לשטח זה, ויוגדרו לו מרווחי בנינו אשר יאפשרו תיפקוד פעיל כערוץ נחל.</p> <p>א. מתקני ספורט ונופש כולל מגרשי ספורט - פתוחים ו/או מקורים בקרוי קל, מתקני ספורט אתגרי למיניהם ואתרי ספורט בשטח הפתוח.</p> <p>ב. אתרי קמפינג ופיקניק, ושירות לאתרים אלו.</p> <p>ג. אתרים לפעילויות קהילתיות כגון - מתקני קרקס ומופעי רחוב, אמפיתיאטרון פתוח, גני שעשועים ומתקנים קלים לירידים עונתיים.</p> <p>ד. שטחי גינון ונטיעות, שטחים מרוצפים וכיכרות, טיילות, שבילים להולכי רגל ומסלולי רכיבה לאופניים, פינות ישיבה, מצללות ומעברים מקורים, פיתוח גנני מותאם לאורך גדות נחל הדר ( במתחם 8 תא שטח 868 ).</p> <p>ה. עיבוד חקלאי לפי התוספת הראשונה לחוק, ובתנאי ששימוש חקלאי זה לא יהווה מטרד למגרשי מגורים סמוכים, לא יבוצע ריסוס אווירי ותוך עמידה בתקנות חומרים מסוכנים (2005).</p>
4.17.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



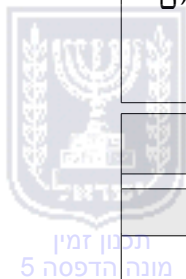
<b>4.17</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
	<p>בשטח הכלול במתחם 7 תוכן תכנית מפורטת אשר תגדיר ותאזן פריסת שטחי בינוי ופיתוח. השטחים הכלולים במתחם 8 ישמשו לגן ציבורי בהתאם לשימושים המפורטים בסעיפים 4.17.1 (א), (ד) לעיל.</p> <p>בתחום הנחיות מיוחדות בייעוד זה ניתן לפתח איזור מגורים בצפיפות ובאופי עירוני, בהיקף משוער של 60 יח"ד, ובכפוף לתכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי לשטח כולו.</p>
<b>ב</b>	<b>קווי בנין</b> יאושרו קווי בניין 0 לכל הכיוונים למצללות ולגגונים קלים לקרוי מעברים ומתקני משחקים- בכפוף לתכנית הבינוי.
<b>ג</b>	<b>תשתיות</b> תותר העברת קווי תשתית. כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. תותר הקמת תחנות השנאה באיזור זה במרחק מיזערי של 10 מ' מגבול מגרשי מגורים.



<b>4.18</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b> שטח המיועד לפיתוח פרטי מסחרי בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובמשולב עם תכנון דרך ארצית 531 והמחלפים בדרך זו.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> גישה לשטחים אלו תהיינה מדרכים מאספות וראשיות מחוץ לתחום כפר רמות השבים. לא יאושר פתרון גישה המסתמך על דרכים בתחום כפר רמות השבים.
<b>ב</b>	<b>סביבה ונוף</b> תכניות מפורטות יותאמו למגבלות המפורטות בפרק 6 להוראות אלה ולמפת ההנחיות הסביבתיות.
<b>ג</b>	<b>תשתיות</b> חיבורי התשתיות לשטחים אלו יסתמכו בעיקרם על הזנות ישירות מרשתות של ספקי התשתיות. תחנות השנאה ומתקני תשתית כבסיס לפיתוח שטחים אלו - ישולבו במסגרת השטחים עצמם ולא בתחום כפר רמות השבים. לא יוקמו/יורחבו מתקני תשתית לביוב בתחום רמות השבים לצורך אספקת שירותים לשטחים אלו - אלא באישור מיוחד של וועד מקומי רמות השבים.



<b>4.19</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b> דרכים כהגדרתן בחוק
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים בחוק כמבני דרך. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה



<b>4.19</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p> <p>1.01 ציר: תכנון פיתוח והסדרי התנועה בקטע רחוב הברושים הכולל שדרת ברושים לאורכו - יישמרו ככל הניתן על השדרה הקיימת וישלבו את העצים בתכנון.</p> <p>1.02 ציר מיוחד: תוכן תכנית בינוי ופיתוח ייחודית לקטע רחוב בית העם בליבת הכפר ההיסטורית, בליווי אדריכל נוף ובדגש על חתך אופייני - תוך שימור סיפור הקמת הישוב, מורשתו ומרכזו המקורי יחד עם שילובו במרקם המתחדש.</p>
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>תאורה שתוכנן כך שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון ערוץ הנחל. בהתאם לדרישות הרשויות ניתן לבצע גידור היקפי ודרך גישה לרכב ביטחון ברוחב מיזערי (נטו) של 4 מ' - בהתאם לתכנון כולל ובמשולב עם מערכת הדרכים והשבילים בתכנית.</p>
<b>4.20</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים כהגדרתן בחוק
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים בחוק כמבני דרך.</p> <p>לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p> <p>1.01 ציר: תכנון פיתוח והסדרי התנועה בקטע רחוב הברושים הכולל שדרת ברושים לאורכו - יישמרו ככל הניתן על השדרה הקיימת וישלבו את העצים בתכנון.</p> <p>1.02 ציר מיוחד: תוכן תכנית בינוי ופיתוח ייחודית לקטע רחוב בית העם בליבת הכפר ההיסטורית, בליווי אדריכל נוף ובדגש על חתך אופייני - תוך שימור סיפור הקמת הישוב, מורשתו ומרכזו המקורי יחד עם שילובו במרקם המתחדש.</p>
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>תאורה שתוכנן כך שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון ערוץ הנחל. בהתאם לדרישות הרשויות ניתן לבצע גידור היקפי ודרך גישה לרכב ביטחון ברוחב מיזערי (נטו) של 4 מ' - בהתאם לתכנון כולל ובמשולב עם מערכת הדרכים והשבילים בתכנית.</p>
<b>4.21</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.21.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך משולבת כהגדרתה בחוק
<b>4.21.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת</p>

4.21	<b>דרך משולבת</b>
	<p>מבנים המפורטים בחוק כמבני דרך. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p> <p>1.01 ציר: תכנון פיתוח והסדרי התנועה בקטע רחוב הברושים הכולל שדרת ברושים לאורכו - יישמרו ככל הניתן על השדרה הקיימת וישלבו את העצים בתכנון.</p> <p>1.02 ציר מיוחד: תוכן תכנית בינוי ופיתוח ייחודית לקטע רחוב בית העם בליבת הכפר ההיסטורית, בליווי אדריכל נוף ובדגש על חתך אופייני - תוך שימור סיפור הקמת הישוב, מורשתו ומרכזו המקורי יחד עם שילובו במרקם המתחדש.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תאורה תתוכנן כך שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון ערוץ הנחל. בהתאם לדרישות הרשויות ניתן לבצע גידור היקפי ודרך גישה לרכב ביטחון ברוחב מיזערי (נטו) של 4 מ' - בהתאם לתכנון כולל ובמשולב עם מערכת הדרכים והשבילים בתכנית.</p>
4.22	<b>שביל</b>
4.22.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שבילים להולכי רגל, טיילות, שבילי אופניים, שטחים מרוצפים, נטיעות. ב. מצללות ומעברים מקורים. ג. קירות תמך, גדרות ומעקות, הצבת מתקני אשפה, מעבירי ניקוז ומבני שביל תת"ק. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.</p>
4.22.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר גישה לרכב למעט רכב חירום. אין להקים על קרקע שהיא מקום לשביל כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת השביל, אחזקתו, תיקונו, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף 4.22.1. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בשבילים - לא יונח בתוך שביל כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני השביל, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p>
4.23	<b>מסילה מוצעת</b>
4.23.1	<b>שימושים</b>
	דרכים כהגדרתן בחוק
4.23.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אין להקים על קרקע שהיא מקום למס"ב כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת המסילה, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית או הקמת מבנים המפורטים בחוק כמבני מס"ב. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות במסילה - לא יונח בתוך המסילה כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני המסילה, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית.</p>

מסילה מוצעת	4.23
תשתיות	ב
תאורה שתוכנן כך שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון ערוץ הנחל. בהתאם לדרישות הרשויות ניתן לבצע גידור היקפי ודרך גישה לרכב ביטחון ברוחב מיזערי (נטו) של 4 מ' - בהתאם לתכנון כולל ובמשולב עם מערכת הדרכים והשבילים בתכנית.	
בית קברות	4.24
שימושים	4.24.1
מיועד לשירותי קבורה עבור תושבי כפר רמות השבים ואחרים. א. קבורה רגילה ; קבורה בקומות וקבורה מתקדמת במבנים ו/או בשיטות חדשניות. ב. מבני עזר ושירות לבית העלמין - אולם הספדים וכינוס, ביתן שומר, מבנה מנהלה ומשרד, מחסן ציוד. ג. דרכי שירות ושטחי חנייה, שבילים, מצללות וגגונים לקרוי, גינון ונטיעות, פיתוח ציבורי, גידור ודרכי בטחון, קווי תשתיות תת-קרקעיים, מתקני תשתית, מקלטים ציבוריים ומתקני אשפה. ד. לא תותר הקמת בתי מלאכה לעיבוד אבן ומצבות בתחום בית העלמין.	
הוראות	4.24.2
קווי בנין	א
יאושרו קווי בניין 0 לקרוי קל של מעברים בכפוף לתכנית בינוי.	
תשתיות	ב
כל קווי התשתיות באיזור זה יהיו תת-קרקעיים. הקמת עמודי תאורה תותר באופן שלא יוצר מטריד לאיזורי המגורים הסמוכים באישור הוועדה המקומית. תותר הקמת תחנות השנאה באיזור זה במרחק מיזערי של 10 מ' מגבול מגרשי מגורים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	4	1	2	8	1.35	1	45	(3) 390	100	(2) 60	(1) 250	750	18, 44, 104 - 101, 113 - 108, 116, 115	מגורים	
3	3	1	2	8	1.35	1	45	(3) 390	100	(2) 60	(1) 250	750	201, 200, 206 - 204	מגורים א'	
4	4	1	2	8	1.2	2	45	(8) 390	100	(7) 60	(6) 250	(5) 1750	1 - 4, 7 - 20, 16, 43, 47, 48, 50, 58, 59	מגורים בישוב כפרי	
(11) 3	(11) 3		1	6			45			(10)	(9) 500	(5) 1750		מגורים בישוב כפרי	
5	5	1	2	12			45			10%	50%	450	535 - 537, 539	מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	1	3	12.5			30			20%	45%	11000	540	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
5	5	1	2	12			60		80%	20%	70%	500	534	מסחר ותעסוקה	
4	4	1	2	8	1.2	2	30	(3) 390	100	(2) 60	(1) 250	(12) 10000	253 - 251	משק עזר	
3	3		1	6			30			(10)	(13) 500	(12) 10000		משק עזר	
3	3		1	13			(16) 80	(15) 850			(14) 850	2900	514 - 510	מבני משק	
5	5		1	(19) 6			75	(18) 75			75%	(17) 3000	875, 876, 878	קרקע חקלאית	
5	5		1	(22) 6			75	(18) 75			(21) 1625	(20)		קרקע חקלאית	
3	3		1	4			15	30			30	200	6, 46, 544, 546 - 550, 896, 897	שטח ציבורי פתוח	
4	4		2	8.5			200	250			50	200	11000	500	בית קברות

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(4)	6	116, 115, 113 - 108, 104 - 101, 44, 18	מגורים
(4)	6	206 - 204, 201, 200	מגורים א'
(4)	6	59, 58, 50, 48, 47, 43 - 20, 16 - 7, 4 - 1	מגורים בישוב כפרי
(4)	(11) 4		מגורים בישוב כפרי
5	6	539, 537 - 535	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	540	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	5	534	מסחר ותעסוקה
(4)	6	253 - 251	משק עזר
(4)	5		משק עזר
3	3	514 - 510	מבני משק
5	20	878, 876, 875	קרקע חקלאית
5	20		קרקע חקלאית
5	5	897, 896, 550 - 546, 544, 46, 6	שטח ציבורי פתוח
4	5	500	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**

### הערה ברמת הטבלה:

- (1) בכל אזורי המגורים השונים: וועדה מקומית אינה רשאית לנייד שטחי בנייה בין המפלסים ממתחת אל מעל הכניסה העיקרית למבנה אלא ממעל מפלס הכניסה העיקרית למבנה אל מתחתיו בלבד. כן אין הוועדה רשאית לנייד שטחים בין שטחי השירות השונים. שטח עליית הגג ייכלל בחישוב שטחי הבנייה.
- (2) גובה בנייה מירבי במטרים יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה בנייה מירבי במטרים באיזורי המגורים השונים יימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה (0.00), אשר לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס דרך הגישה הציבורית הסמוכה. בשיפועי קרקע העולים על 15% ניתן לחרוג ממגבלות מפלסים אלו בכפוף להחלטת מהנדס הוועדה המקומית.
- גובה בנייה מירבי במטרים אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון- יציאה מחדרי מדרגות: מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה. כן מותר להתקין ארובה תכנון זמין מונה הדפסה 5 ואנטנת קליטה לטלוויזיה לכל מבנה.
- בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח - לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע. מבנים קיימים יאושרו בגובהם הנוכחי.
- חללים כפולים בגובהם במבנה מגורים יותרו רק בשטחים משותפים ביחידת הדיור - סלון/חדר הסבה, חדר משפחה, פינת אוכל ומטבח, לא יותרו חללים בגובה כפול בחדרי השינה, בחדרי השירותים והאמבטיה ובמחסן דירת. היקף החללים בגובה כפול לא יעלה על 25% משטח יחיד.
- (3) גובה בנייה מירבי בקומות - מספר מירבי של קומות בחתך אחד.
- (4) קווי בניין: גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בנין 0 לכל הכיוונים בכפוף להוראות הבנייה ליעודים. למבנים חקלאיים לסוגיהם יוגדרו קווי בניין בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד החקלאות.
- (5) שטחי בנייה בטבלה אינם מצמצמים זכויות מאושרות בתכניות תקפות - אם זכויות אלו גבוהות מהזכויות המצויינות בטבלה.

(6) מספר יחיד במגרש בהתאם לתכניות תקפות קודמות - התכנית אינה מאפשרת תוספת יחיד על המאושר בתכניות מפורטות תקפות. הטבלה מציינת מס' מירבי של יחיד.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

- (1) מ"ר ליחיד.
- (2) מ"ר ליחיד, ממ"ד לפי חוק, 10 מ"ר מחסן דירתי, עד 38 מ"ר חניה מקורה.
- (3) מ"ר ליחיד (140 מ"ר שטח שירות מירבי).
- (4) לפי תשריט.
- (5) לפי הקיים/ לפי המאושר.
- (6) מ"ר ליחיד ולא יותר מ 30%.
- (7) מ"ר ליחיד, ממ"ד לפי חוק, 10 מ"ר מחסן דירתי, עד 38 מ"ר חניה מקורה.
- (8) מ"ר ליחיד (140 מ"ר שטח שירות מירבי).
- (9) מ"ר למבני משק חקלאי.
- (10) לפי חוק.
- (11) או 0.
- (12) לפי הקיים / מאושר.
- (13) מ"ר למבני משק חקלאי.
- (14) 80% לגידול בע"ח/ בת"צ - לפי תכנית.
- (15) 80% לגידול בע"ח/ בת"צ - לפי תכנית.
- (16) 850 מ"ר.
- (17) בתי צמיחה, מבנים לגידול בע"ח ולולים.
- (18) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: % כולל לכל השימושים, מתוכם שטח מירבי 1,625 מ"ר לשימושים המפורטים.
- (19) 13 מ' לרפתות, 7 מ' לדירים.
- (20) מחסן חקלאי, סככה חקלאית, בית אריזה ועיבוד קמעונאי של תוצרת חקלאית, משרד משקי.
- (21) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: נכלל בשטח המירבי בהיקף 75% למגרש.
- (22) 4 מ' למשרד משקי.



**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

1. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. באיזור מגורים א' יהיה גימור איזור שטחי השירות כדוגמת מבנה המגורים. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי ( מותז או בגמר חלק ). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות.
  - בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה לפי הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ומתואם לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב - תהיה בידי הוועדה המקומית.
2. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר - בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.
  - מתקנים אלה, כולל מתקנים הצמודים למבנה העיקרי והמוצבים בחצר - יוסתרו מחזיתות המגרש ובמיוחד מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין ומשטחי ציבור - ע"י קירות פיתוח.
3. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. באיזורי המגורים לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג משופע. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - בתנאי שיוסתרו ככל הניתן ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וכן ברדיוס מיזערי של 50 מ' מגבול שטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.
  4. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"י גג שטוח - כולל מבנה קל או מיסתור דקורטיבי, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה. דוד שמש המיוצר כיחידה אחודה עם קולטי השמש - ניתן להניח על גג משופע בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר הבנייה.
  5. מתקנים למיזוג אוויר יותקנו אך ורק באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצויין בבקשה להיתר בנייה ויימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. הקירות והמסלעות בפיתוח השטח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. לא יותרו קירות תמך מבטון חשוף ללא חיפוי. בחזיתות רחוב ובגבול עם שביל ו/או שטח ציבורי ייבנו קירות בגמר אבן לקט מקומית שבורה למרובעים בגובה מיזערי של 0.60 מ' מפני המדרכה ו/או מפני קרקע סופיים בשטח ציבורי פתוח ו/או שביל. מסתורי אשפה, מים, חשמל ותקשורת ישולבו בחזית קיר זה לפי פרטי נספח נופי ותכנית בינוי לביצוע ( סעיף 6.3 ). בהפרשי גובה יידרשו מעקות בטיחות בכפוף לתקנות ולת"י.
  - גובה מירבי לקיר בחזית רחוב - 1.10 מ'. גובה מירבי לקיר שאינו בחזית רחוב - 3.50 מ' כולל



6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>דרוג בכפוף לתקנות. בגבול מגרש צידי או אחורי יוקם קיר תומך בגמר אבן לקט מקומית על ידי בעל המגרש הנתמך ( הגבוה ), גבוהה מיזערי של 0.60 מ' ובגובה מירבי של 3.50 מ' מפי הקרקע הסופיים הנמוכים בהתאם לתכנית בינוי לביצוע.</p> <p>בכל מקום שהדבר ניתן לביצוע יש להעדיף מיקום מסלעה במקום קיר תומך, באישור מהנדס הרשות המקומית. גובה מירבי של מסלעה רציפה - 1.5 מ' או בניית 3 נדבכים. מעבר לכך יש לפצל את המסלעה בברמה ברוחב מיזערי של 1 מ'.</p> <p>להקמת מסלעה בגבול מגרש צידי או אחורי נדרשת הסכמה בכתב של בעלי המגרשים אשר המסלעה בגבול מגרשם ו/או בתחומם. המסלעות תבנינה עם כיסוי אדמת גינון וצמחייה.</p>	



6.2 הנחיות מיוחדות	6.2
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ציר : תכנון פיתוח והסדרי התנועה בקטע רחוב הברושים הכולל שדרת ברושים לאורכו - יישמרו ככל הניתן על השדרה הקיימת וישלבו את העצים בתכנון.</li> <li>2. ציר מיוחד : תוכן תכנית בינוי ופיתוח ייחודית לקטע רחוב בית העם בליבת הכפר ההיסטורית, בליווי אדריכל נוף ובדגש על חתך אופייני - תוך שימור סיפור הקמת הישוב, מורשתו ומרכזו המקורי יחד עם שילובו במרקם המתחדש.</li> <li>3. חזית עם הוראות מיוחדות : באיזור זה כחלק מאופי ושימור חזיתות רחוב - לא תאושר תת-חלוקה של חזית החלקה לרחוב ו/או תוספת מבנה מגורים נוסף בחזית ו/או הקמת מבנה דו-משפחתי בחזית קדמית לרחוב - כחלק משמירה על צביון הכפר והמרקם הוותיק אשר בא לידי ביטוי במקצב המבנים ברחובות הוותיקים של הכפר.</li> <li>4. שדרות עצים : בתכנון פיתוח הרחובות ובמסגרת הסדרי התנועה בהם ישולבו ככל הניתן שדרות עצים קיימות ויישמרו בכפוף לבטיחות משתמשים ברחוב - עצי פיקוסים ברחוב המייסדים, עצי אקליפטוסים ברחוב שרת, ועצי ברושים ברחוב הפרדס.</li> </ol>	



6.3 תכנית בינוי	6.3
<p>תכנית בינוי ופיתוח לכל חלקה ו/או מתחם תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב, תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.</li> <li>ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רחוב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.</li> <li>ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח ( כולל הגדרות חומרים וגווניהם ) וגבהי פיתוח סופיים, כגון : גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה. התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים. התאורה תתוכנן כך שתימנע תאורה לכיוון שטחים פתוחים ולכיוון ערוץ הנחל.</li> </ol> <p>תכנון הפיתוח ישלב תכנית מגוננת מיזערית של 20% משטח מגרש המיועד למגורים להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם ליעוץ קרקע לשטח התכנית. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית ( לבקרת תאום תשתיות ), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.</p>	



## אזורים מיוחדים

6.4

מתחמי תכנון:

התכנית מגדירה 10 מתחמים המיועדים לתכנון מפורט - תכנית הכוללת איחוד וחלוקה בהתאם לחוק. מהם שישה מתחמים באונה המזרחית ( על בסיס ייעוד חקלאי א' בתכנית הר/10/290 ) וארבעה באונה המערבית של הכפר ( על בסיס ייעוד חקלאי ב' בתכנית הר/10/290 ).

שיעורי ההקצאות המיזערניים לצרכי ציבור בכל מתחם ו/או חלקה בהם תוכן תכנית מפורטת המוסיפה יחידות דיור יהיו בהתאמה:

חלקות בשטח 3.22 דונם ועד 5 דונם - 30% לצרכי ציבור.

חלקות בשטח מעל 5 דונם ועד 11 דונם - 35% לצרכי ציבור.

חלקות בשטח 11 דונם ומעלה - 40% לצרכי ציבור.

ייעודי השטחים לצרכי ציבור והשימושים בהם ייקבעו בהתאם לזמינותם ולמיקומם, ועל בסיס מסגרת הפרוגרמה הכוללת לשוב בן 800 יח"ד ( נספח לתכנית זו ). בכל המתחמים ירוכזו השטחים הציבוריים באופן שתתאפשר גמישות בפיתוחם לשירות כלל תושבי הכפר, וימוקמו ככל הניתן ברצף תכנוני עם שטחי ציבור מאושרים ובגישה נוחה וקצרה מרחובות ראשיים. היקף ההקצאות לדרכים לא יעלה על 12% משטח המתחם.

באונה המזרחית ובמתחמים 8 ו-9 באונה מערבית - תוארו קווים מנחים לפיתוח כל מתחם כולל פירוט עקרוני בתשריט המציין בין היתר איתור מועדף להקצאות לצרכי ציבור, והתווייה של דרך ראשית וכניסה ראשית למתחם - לצורך חיבורו עם המערך הכולל של הישוב. שינוי תכנוני אשר שומר על עקרונות הפיתוח במתחם, לצורך חיבורו עם המערך הכולל של הישוב. שינוי תכנוני בתכנית זו - אינו מהווה שינוי מהותי אלא פירוט לתכנית מתאר זו.

שטח מיזערי למגרש מגורים ליח"ד אחת - 750 מ"ר, בצפיפות מירבית 1.34 יח"ד/ד' נטו. מסגרת תכנונית למתחמים:

מתחם מס' 1: 56 יח"ד; 40% הקצאה מיזערית לצרכי ציבור.

שטחי הציבור ירוכזו במערב המתחם עם גישה מיטבית מרחוב בית העם. במזרח המתחם תיווצר הפרדה מרחוב משאבים, באופן שלא תתאפשרנה גישות ברכב מרחוב זה למגרשי המגורים ולפנים הכפר.

חיבור / גישה לרכב באמצעות מתחם זה לחלקות 341 ו-342 יתאפשר בתנאי של ניתוק גישה לרכב לחלקות אלו מרחוב משאבים, ומניעת גישה ישירה לרכב מרחוב משאבים לרחובות פנימיים בכפר.

מתחם מס' 2: 7 יח"ד; 35% הקצאה מיזערית לצרכי ציבור.

מתחם מס' 3: 16 יח"ד; 40% הקצאה מיזערית לצרכי ציבור.

מתחם מס' 4: 15 יח"ד; 40% הקצאה מיזערית לצרכי ציבור.

מתחם מס' 5: 16 יח"ד; 30% הקצאה מיזערית לצרכי ציבור ( הקצאה יחסית מכל חלקה ). במתחם זה יוקצו שטחים לחנייה ציבורית ולהרחבת דרך לצורך ביצוע ניתוק לרכב ממונע מרחוב שרת.

מתחם מס' 6: 24 יח"ד; 35% הקצאה מיזערית לצרכי ציבור.

במתחם זה יוקצו שטחים לחנייה ציבורית ולהרחבת דרך לצורך ביצוע ניתוק לרכב ממונע מרחוב שרת.

מתחם מס' 7: מתחם הכולל שטחים בייעוד חקלאי ב' בתכנית הר/10/290. מרבית המתחם למעט איזור צפון-מערבי צמוד-דופן לאיזורי פיתוח - אינו מיועד למגורים אלא לפיתוח חקלאי-משקי, חקלאי-תיירותי ומיזמים בהתאם להוראות פרק 4 לייעודי הקרקע הכלולים בו.

מתחם מס' 8: מתחם מרכזי המיועד לפיתוח ציבורי, כולל איתור מוסדות ציבור גדולים כגון ביי"ס יסודי, בשילוב עם מסחר ומשרדים לייעול השימוש בקרקע וכמוקד מערבי לשירות תושבי

<p align="center"><b>אזורים מיוחדים</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>הכפר. המתחם כולל גן ציבורי משולב עם ערוץ יובל נחל הדר. מתחם מס' 9 : 12 יח"ד ; 40% הקצאה מיזערית לצרכי ציבור. מתחם מס' 10 : 30 יח"ד ; 40% הקצאה מיזערית לצרכי ציבור.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>חובת הגשת מסמך סביבתי :</p> <p>תכנית מפורטת המציעה תוספת / הקמה ו/או שידרוג של שטחים לתעסוקה, למבני משק, לתשתית הנדסית ו/או כל תכנית אחרת שלדעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הינה בעלת השפעות סביבתיות - תחויב בהגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתו"ב / המחלקה לאיכות הסביבה במועצה.</p> <p>עם זאת, ניתן יהיה לפטור מהכנת מסמך סביבתי במסגרת תכנית מפורטת שלדעת הוועדה המקומית גורמת להשפעה סביבתית זניחה.</p> <p>שטחים פתוחים :</p> <p>א. רצועה טבעית באונה המערבית (ייעוד "פארק/גן ציבורי") דרומית לציר שרת - חלק מהתוואי ההיסטורי של נחל הדר תוגדר כשטח טבע עירוני או שטח פתוח, בה תותר בנייה תחת מגבלות במרחק של 50 מטרים (בדומה להגדרות ערוץ ניקוז משני בתמ"א 3/ב/34) משני צדי הערוץ ההיסטורי.</p> <p>ב. לא יותר כל שינוי תכנוני ו/או סטאטוטורי בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שבאונה המזרחית ותישמר פריסתם, היקפם ותפקודם.</p> <p>ג. בשטח המוגדר בייעוד "פארק/גן ציבורי" המתפרס באונה המערבית, יותרו שימושי פנאי, טיילות ונופש בחיק הטבע. כל פיתוח בשטח זה ישלב את הנוף החקלאי ו/או ערכים אקולוגיים טבעיים / מקומיים. השימושים המותרים בשטח זה מפורטים בהוראות התכנית.</p> <p>רעש וזיהום אויר :</p> <p>עקב תיחומה של רמות השבים בין צירי תנועה ראשיים, נדרשת הקפדה יתרה על צמצום מפגעי רעש וזיהום אויר מתחבורה, באמצעים הבאים :</p> <p>כל תכנית מפורטת החלה בתחום לבדיקת אקוסטיקה וזיהום אויר (בהתאם להוראות תמ"א 3), בסמוך לדרך מס' 4 (מוגדרות כ"דרך פרברית"), 531 העתידית (מוגדרות כ"דרך מהירה") ולדרך משה שרת (מוגדרת כ"דרך עורקית עירונית") תציג באמצעות דו"ח סביבתי, את האמצעים הנדרשים להפחתת רעש (מיגון אקוסטי סביבתי ומיגון אקוסטי דירתי) וזיהום אויר, הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד התחבורה התקפות לאותה עת.</p> <p>אמצעים להפחתת מפלסי רעש וזיהום אויר ממקורות אחרים :</p> <p>בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, וכל תכנית החלה על אזור התעסוקה במרכז היישוב, תינתן התייחסות לפליטות מזהמים וזיהום אויר, וכן לפתרונות לנושאי הרעש (בידוד אקוסטי, מפלסי רעש מרביים מותרים ושעות הפעלה של העסקים המותרים בתכנית).</p> <p>ניקוז :</p> <p>ערוצי הניקוז מסומנים על גבי מפת ההנחיות הסביבתיות, המצורפת לנספח זה.</p> <p>א. בדרום מערב שטח התכנית עובר ערוץ ניקוז משני (כמפורט בהוראות תמ"א 3/ב/34), נחל הדר ההיסטורי. זהו הקצה הצפוני של ערוץ הניקוז היות ונקטע מצפון ע"י השטח הבנוי של רעננה וגבעת חן.</p> <p>ב. בנייה ופיתוח ברצועות ההשפעה של הערוץ המשני יחויבו בהגשת נספח ניהול טיפול במי נגר עילי וניקוז, כל זאת בהתאם למפורט בתמ"א 3/ב/34.</p> <p>ג. תינתן עדיפות ליצירת מעברי הליכה ואופניים בשטח הערוץ וברצועות ההשפעה שלו המוגדר</p>	

6.5

## פיתוח סביבתי

בתשריט בייעוד "פארק/גן ציבורי".

פסולת:

פסולת ביתית - הטמעת אמצעים להפרדה במקור ומיחזור:

בכל תכנית מפורטת יקבעו הנחיות לעניין אצירת פסולת ואיסוף פסולת בת מיחזור, בהתאם

להנחיות המועצה האזורית דרום השרון.

פסולת גזם-

כל תכנית מפורטת תקצה שטח ייעודי לאיסוף גזם בתחומה, אלא במקרה בו קיים שטח ייעודי

יישובי אחד או יותר לאיסוף פסולת גזם, וזאת בהתאם להוראות האגף לאיכות הסביבה

במועצה.

פסולת בניין ועודפי עפר - הטמעת אמצעים לטיפול ולמניעת מפגעים:

תכניות מפורטות יכללו הנחיות ו/או פתרונות לטיפול בפסולת בניין לרבות:

א. הפרדת פסולת רעילה וטיפול באסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. קביעת שיעור מיחזור של פסולת בניה לצורך שימוש באתר.

ג. תכניות מפורטות יכללו הצגה של מאזן עודפי עפר והשימוש החוזר בהם באתר, ככל שנעשה

בהם שימוש חוזר.

ד. היתר בנייה יינתן לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון

והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:

ה. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שיווצרו במהלך הבנייה.

ו. קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור

להתקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.

ז. בתכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 1000 מ"ק פסולת, יש לחייב גריסת

הפסולת באתר ההריסה. הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר יהיו רשאים לפטור מחובת גריסת

פסולת הבניין, כולה או חלקה.

ח. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מיפגעים.

6.6

## פיתוח סביבתי

קרינה:

א. לא תותר בנייה למגורים ולמבני ציבור בתחום "מרחק מגורים מקו מתח עליון - 35 מטרים"

המופיע במפת ההנחיות הסביבתיות, וזאת בהתאם לתמ"א 10.

ב. בתכניות מפורטות ובבקשות להיתרי בניה, לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים

(אנטנות) ומתקני גישה.

ג. תכנית מפורטת הכוללת מגרשים למוסדות ציבור תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה

(טרנספורמציה). לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני

משחקים לילדים.

ד. בתכניות מפורטות ניתן יהיה להתיר הקמת חדרי השנאה במתקנים תת קרקעיים הן

בשצ"פים והן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים והחצרות המשמשים

מוסדות ציבור. כל זאת בכפוף לעמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת 1997 ובתקנות העדכניות

לפיו, וכן בהנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה הקובעות ערכי סף ואמצעי הגנה

וטיפול בקרינה מייננת וקרינה בלתי מייננת.

ה. מובהר שהנחיות אלה רלוונטיות גם לנושא קרינה מממירים של תאים פוטו וולטאים, חדרי

שנאים, קווי מתח גבוה ומתקני חברת חשמל אחרים.

ו. לא תותר הנחת קווי חשמל או תקשורת עיליים חדשים; כל קווי החשמל והתקשורת יוטמנו.

צמחיה ונטיעות:

א. הצמחייה הטבעית בתחום התכנית, לרבות עצים בוגרים, תישמר ותטופח ככל הניתן. לא תותר כל פגיעה בצמחים מוגנים, ולא תותר כריתה או העתקה של עצים בוגרים ללא תאום מראש וקבלת היתר מפקיד היערות.

ב. תינתן עדיפות לצמחיה המותאמת לאקלים ולסביבה, בדגש על חיסכון במים ונוחות אקלימית במרחב הציבורי (הצללה, לחות, עונתיות, רוחות).

חקלאות:

א. תותר הקמה של לולים (נוספים) באונה המערבית של התכנית תוך שמירה על מרחקים של 300 מטרים בין הלולים וזאת בהתאם לתקנות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ב. כל תכנית להקמה של מבנים חקלאיים בשטחים המוגדרים בייעודים אלו, תכלול מסמך סביבתי בהתאם להנחיות וקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. תכניות מפורטות למגורים החלות בסמיכות לשטחים שהוגדרו בייעודים אלו יכללו התייחסות לקרבה לאזורים אלו וזאת בהתאם להוראות תקנות חומרים מסוכנים משנת 2005 בנושא שימוש בתכשירים בסמוך למבנים.

ד. תותר הקמה של מתקן עיכול אנארובי קטן לטיפול בפסולת פרש לולים באונה המערבית, וזאת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה והגורמים המוסמכים במועצה האזורית.

חיסכון ושימור במים:

א. יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף, או השקיה ממוחשבת, ברזים חסכנים, מערכות סניטריות חסכוניות וכד', וכן יעשה, ככל הניתן, שימוש חוזר במים (מים אפורים / מים מטוהרים / מי מזגנים), באופן שיעמוד בדרישות משרד הבריאות לנושא ובהתאם לטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר. בתכניות בהן יתאפשר השימוש החוזר במים - יפורטו, בשלב ההיתר, האמצעים להפרדה וטיפול במים לרבות: קביעת שטח למתקן טיפול / אגירה, תכנית צנרת וכיו"ב.

ב. מגבלות סביב בארות המים בשטח היישוב, יותאמו להוראות משרד הבריאות בנוגע לרדיוסי המגן והשימושים המותרים בהם.

עירוב שימושים:

א. לא תותר הקמה של בתי עסק שהינם בעלי פוטנציאל לזיהום סביבתי או פגיעה בבריאות הציבור.

ב. כל תכנית מפורטת הנוגעת למתחם התעסוקה, תציג במסמך סביבתי מפורט את הדרכים לצמצום ההשפעות הסביבתיות למגורים באותו המבנה ובאלה הסמוכים לו.

ג. הנחיות להכנת המסמך הסביבתי תינתנה ע"י המחלקה לאיכות הסביבה במועצה / הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון / המשרד להגנת הסביבה.

שבילים וצירים ירוקים:

א. תובטח נגישות חופשית וקישוריות בלתי מופרת בין שתי אונות היישוב ובין היישוב וסביבתו באמצעות צירים ירוקים - רשת שבילי הליכה ואופניים, כפי שמוצגת במפת ההנחיות הסביבתיות.

ב. הצירים הירוקים יפותחו כשבילי הליכה ו/או רכיבת אופניים, ברוחב מיזערי תיקני או 2.5 מ', לרבות הפרדה בין נתיב ההולכי רגל לנתיב רכיבת אופניים.

ג. כל תכנית מפורטת לבניה חדשה למגורים ו/או למבני ציבור תציג את החיבור למערך היישובי הכולל של הצירים הירוקים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
<p>- באיזור מגורים במתחמים :</p> <p>* אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה והקצאות לצרכי ציבור בהתאם לפירוט המתחמים , להגדרת היקף יח"ד בכל מתחם ולנספח הפרוגרמה לתכנית זו.</p> <p>* אישור תכנית בינוי ופיתוח למבנן מגורים רצוף, התחום בשטחים ציבוריים, אשר תרוכז על ידי אדריכל נוף .</p> <p>* אישור בקשה להיתר בנייה לתשתיות מים וביוב במבנן / במתחם בתיאום עם התאגיד ומהנדס הרשות המקומית .</p> <p>- בייעודי מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית ומבני משק :</p> <p>* הסדרת שימוש במבנים קיימים בהתאמה לייעודי הקרקע.</p> <p>- ביצוע תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באופן שיבטיח השלמת פתרון הביוב לכל שלב ביצוע עד לגמר בנייתו.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>- אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש ( בהתאמה לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.1 לתכנית ), כולל הגשת תשריט פיתוח בקנ"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, המפרט את כל עבודות התשתית.</p> <p>- במתחמי תכנון : פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.</p> <p>- יש להגיש תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.</p> <p>- כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחויבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.</p> <p>- נושא שמירה על עצים בוגרים ייבחן בכפוף לסעיף 83 ג' לחוק.</p> <p>- חיזוק מבנים קיימים :</p> <p>- היתר לתוספת בנייה למבנה קיים ו/או שינוי שימוש במבנה קיים - מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה על פי דרישות תקן ישראלי 413 , בהתאם להוראות תמ"א 38 על שינוייה.</p> <p>- תכנית זו כוללת תוספת שטחי בנייה לכל יח"ד וגמישות בקווי בניין ובתכנית המאפשרת חיזוק מבנים קיימים במסגרת התכנית. בכפוף לסעיף 23 בתמ"א 38 - אין לאשר תוספת יח"ד ו/או תוספת קומות למבנה קיים לצורך חיזוקו - מעבר למאוסר בתכנית זו, וזאת בכדי לשמר את אופי הכפר ובהתאם להנחיות העיצוב והפיתוח בתכנית.</p> <p>- תותר חריגה מגובה מירבי למבנה המצויין בתכנית - כחלק מאמצעים לחיזוק המבנה ובלבד שפורטו אמצעים אלו ואושרו על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.8	חניה
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות במועד מתן היתר הבנייה.</p>	

<p><b>6.8</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד באותם מקומות בהם רואה הוועדה חשיבות לכך. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותימנע הקמת גדרות בשטחים אלו.</p> <p>מקומות חנייה ציבוריים בתחום דרכים יותרו ברצף מירבי של 6 מקומות חנייה, וביניהם יבוצעו מירווחים מגוננים ברוחב מיזערי של 1.20 מ' בהם יינטעו גם עצים להצללה בכפוף לתשריט פיתוח.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.</p>
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור - בהם שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים - ולרשמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית, מהנדס הרשות המקומית והרשות המוסמכת לכך.</p> <p>כל קווי השירותים העירוניים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום אזור חקלאי ו/או בשטחים פתוחים. כל קווי השירותים העירוניים החדשים ו/או המחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים.</p> <p>בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.</p> <p>הקמת רשת חשמל עילית בתחום התכנית תותר בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה הסדרה הולכה חלוקה ואספקה של חשמל התשנ"ח -1998 על עידכוניהן.</p>
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תתנאי לקבלת היתר בנייה בתחום תכנית מפורטת /מתחם - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל תכנון מוצאי הניקוז עד לאפיק הראשי, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>תכנון הבינוי ימזער ככל הניתן את הנגר העילי. מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי השהייה. ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז המתוכנן במערכת הכבישים.</p> <p>מי נגר עילי בתחום התכנית יובלו במובלים פתוחים ו/או סגורים בהתאם לחישובי מתכנן ניקוז.</p>

<p><b>6.13</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית - יבטיח בין השאר קליטה והשהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים ? יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת - ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>מערכת הניקוז המתוכננת תתחבר למערכת מובלים עירונית קיימת, אשר בה תבוצע תחזוקה שוטפת של התעלות / קווי הניקוז הקיימים עד לקו ניקוז ראשי / לערוץ הנחל.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של רמות השבים.</p> <p>החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	







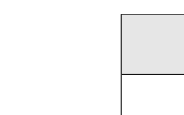
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
<p>תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התשתיות הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>רשת החשמל תוקם בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה הסדרה הולכה חלוקה ואספקה של חשמל התשנ"ח -1998 על עידכוניהן.</p> <p>איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



<p><b>6.15</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים קיימים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנת השנאה חדשה תהיה טמונה או טמונה למחצה, ותוקם במבנה המיועד לכך או תשולב במבנים בתחום שטחים למסחר ותעסוקה, בתחום קרקע חקלאית לסוגיה, בתחום שטח למבני משק, וכן בתחום שטח ציבורי פתוח או שטחים פתוחים - בכפוף לאישור מהנדס המועצה ובהתאם לתכנית בינוי. מרווח מיזערי בין תחנת השנאה לגבול מגרשי מגורים - 10 מ'. לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושי כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p>	





 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p><b>6.15</b></p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ'                  ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ'                  ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ'                  ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל                  ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ'                  ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ'                  ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:                  י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ'                  יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p style="text-align: right;"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p><b>6.16</b></p> <p>היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p> <p><b>6.17</b></p> <p>לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p style="text-align: right;"><b>שרותי כבאות</b></p> <p><b>6.18</b></p> <p>אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p style="text-align: right;"><b>מבנים קיימים</b></p> <p><b>6.19</b></p> <p>1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו. על מבנים אלו</p>

6.19

## מבנים קיימים

תחולנה ההוראות הבאות:

על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים - רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

2. מבנים קיימים אחרים, המצויינים בתשריט התכנית:

וועדה מקומית רשאית לאשר מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו בתנאים הבאים:

א. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית.

ב. המבנים אינם חודרים לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים.

ג. יש לפרסם לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות לפי קווי המתאר של המבנה אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר פירסום לפי סעיף 149 לחוק.

6.20

## גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנה / חלק מבנה / גדר / קיר תומך שאינו בבעלות הרשות המקומית והמוצב בתחום דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים - ייהרסו בהתאם לתכניות הפיתוח של שטחים ציבוריים אלו אשר יוגשו על ידי הרשות המקומית, ו/או כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בחלקה אשר בעליה תפסו חזקה בשטח הציבורי.

ב. היתר בנייה במגרשים אשר בעליהם תפסו חזקה בשטח הציבורי - יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות/קירות תומכים החורגים לשטח הציבורי.

ג. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים /גדרות/קירות תומכים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו בהתאם לסעיף זה.

6.21

## פסולת בניין

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק - שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

ב. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חנייה) וכן בגישה נוחה למשאית פינוי.

ג. סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש שישומן בבקשה להיתר.

ד. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

כל עודפי העפר מפיתוח המגרשים והדרכים יטופלו בתחום התכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התכנית אלא למקום שפיכה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

עודפי העפר במגרשים - תנאי למתן היתר בנייה למגרש יהיה הגשת מאזן חפירה ומילוי בפיתוח המגרש ומתן פתרון לעודפי עפר אם קיימים.

תנאי למתן טופס איכלוס יהיה הצגת קבלה ממקום שפיכה מאושר על קליטת עודפי עפר - אם קיימים במגרש, או לחליפין אישור מהנדס הרשות המקומית.

עודפי העפר בפיתוח ציבורי - ייערך מאזן עודפי עפר בפיתוח דרכים, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים למתן פתרון מירבי לקליטת עודפי עפר במסגרת הפיתוח הציבורי של השכונה. עודפי עפר אשר לא יימצא להם פתרון בתחום התכנית יפוננו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

**6.22**

**שמירה על עצים בוגרים**

בהיתר הבניה בהתאם לסימון עצים בוגרים בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.

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 תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

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 וגישה לעץ.

2. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

3. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

בתכניות פיתוח לביצוע של רחובות הכפר - יישמרו ככל הניתן שדרות העצים הקיימות : שדרת פיקוסים ברחוב המייסדים, שדרות ברושים ברחובות הברושים והפרדס, ושדרת אקליפטוסים ברחוב שרת.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע במתחמי תכנון ייקבעו על בסיס תכנית מפורטת שתוכן לכל מתחם, ותכניות בינוי שתאושרנה על ידי הוועדה המקומית.	

**7.2 מימוש התכנית**

לא רלוונטי

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון 501500680		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועד מקומי רמות השבים 501602064		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועד מקומי רמות השבים 501602064		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101803		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מ.א. דרום השרון 500242201		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ועד מקומי רמות השבים 501602064		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ענבר-שמיר אדריכלות בע"מ 514921253		חתימה:

