

מנהל תחנת המבחן
 תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67

מנהל תחנת המבחן
 תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67
 תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67

מנהל תחנת המבחן

מספר התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67

מנהל תחנת המבחן
 תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67
 תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67

תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67
 תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67

תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67
 תפקיד התפקוד והמבחן המבחן - 1963
 מספר 224/67

תכנית מתאר נ.א.א. שפיר

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מתאר מס' ד/.....

מועצה אזורית שפיר

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מתאר מס' ד./224/03/6.....

מועצה אזורית שפיר

מינהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים

מועצה אזורית שפיר

היוזם והמגיש

מחבר התכנית

מהנדס ג. ליבשיץ רח' העשור 18 נס ציונה טל' 03/955287

שירותי תכנון ויעוץ י. דהן, מרכז אזרחי רסקו 28 באר-שבע

טל' 057/71848

הפרקים:

- א. כללי
- ב. פרשנות
- ג. שטח לחקלאות
- ד. אזור חקלאי מיוחד
- ה. אזור לבניני ציבור
- ו. אזור תעשייה ומלאכה ואחסנה
- ז. שטח לשרותי דרך
- ח. יעד ועתיקות
- ט. שטח ציבורי פתוח
- י. דרכים ומסילת ברזל
- כ. נקוז ותיעול
- ל. מזבלה
- מ. מגבלות בניה
- נ. שרותים הנדסיים ושטחים למעבר קוי חשמל שונות

פרק א' - כללי

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' ד/.....
במרחב תכנון מקומי "שקמים" מועצה אזורית שפיר.
2. תשריט
התשריט המצורף בקנה מידה 1:10000 יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. מקום
מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
מקום: מועצה אזורית שפיר
גושים וחלקי גושים: 1036, 1038, 1045-1061, 1064,
1066-1081, 1086-1096, 1103-1109, 1114, 1115, 1193,
1313-1318, 1327, 1329, 1330, 1333, 1339-1351, 1535,
1536, 1549, 1552, 1554-1559, 1565-1576, 1578, 1579,
1596-1604, 1606-1612, 1684, 1702, 1706-1709, 1712,
1716-1718, 1722-1724, 1833, 1835, 1837, 2961-2967,
2981-2986, 2996-3005
והשטחים א', ב', ג', ד'.
4. שטח התכנית
שטח התכנית הוא כ- 86,000 ד'.
5. היוזם
מינהל מקרקעי ישראל
משרד הפנים
המועצה האזורית שפיר
6. המתכנן
מהנדס ג. ליבשיץ רח' העשור 18 נס ציונה טל. 955287
שירותי תכנון ויעוץ, י. דהן, מרכז אזרחי רסקו 28 באר-שבע
טל. 057-71848
7. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

8. תחולת התכנית .א. תכנית זו תחול על שטח המועצה האזורית שפיר הכלולה במרחב תכנון מקומי "שקמים" שעל גבולותיה הוכרז ע"י שר הפנים והמותחם בקו כחול בתשריט.
- .ב. ככל מקרה של אי התאמה בין קו הכחול ובין גבולות המועצה האזורית שפיר יש לראות תכנית זו כחלה על שטח המועצה כולה.
- .ג. אם גבולות המועצה האזורית שפיר בהתאם להכרזת שר הפנים כוללים שטח שאיננו מותחם בקו כחול, יחולו עליו הוראות תכנית זו. יעודו של השטח ייקבע בהתאם להליכים הקובעים בחוק.
9. מטרת התכנית .א. הכנת תכנית מתאר בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 תכנון שטח המועצה האזורית שפיר ויעוד שטחיה לשימושי הקרקע השונים בהתאם למפורט בתשריט.
- .ב. קביעת אזור חקלאי ואזור חקלאי מיוחד, אזורי מגורים שבישוב קבוצי או שתופי, שטח למרכז ומרכז משולב עם מגורים אזור תעשייה ומלאכה, אזור למוסדות ציבור, אזור מסחר ושירותי דרך, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, התוויית דרכים, מסילת ברזל, פרוזדורי השמל, שטחי-עתיקות, מקום בתי עלמין, שטחי נחל, הסדרת נחלים, קוי מים ראשיים, מתקני מים וחשמל, קוי נפט עם רוחבם המתוכנן, מגבלות בניה, מזבלה ומתקני ביוב, הכל בהתאם למופיע בתשריט.
- ה ע ר ו ת .א. כל השטחים החקלאיים המוכרזים והמבוקשים בתכנית יאושרו סופית ע"י הועדה לשמירה על קרקע חקלאית עפ"י תכניות מפורטות שתוגשנה בהתאם.
- .2. הדרכים החדשות וההרחבות המוצעות של דרכים קיימות יאושרו בנפרד ע"י הועדה לשמירה על קרקע חקלאית בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה בהתאם.

10. יחס תכניות קלימות: א. תכנית זו מבטלת כל תכנית מסוג זה על אותו שטח.
ב. תכנית מפורטת, בנוי חלוקה או אחרת אשר ניתן להן תוקף או הפקדו לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקף רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו, אם לא נאמר אחרת בהוראות תכנית זו.

11. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בתקופת 20 שנה.

12. סימנים בתשריט: שימושים מותרים וסימונם בתשריט:

<u>היעוד</u>	<u>סימון בתשריט</u>
גבול התכנית	א. קו כחול עבה
גבול תכנית מפורטות	ב. קו כחול מרוסק
אזור חקלאי	ג. פסים ירוקים אלכסוניים
אזור מגורים בישוב חקלאי ומגורים מיוחד מרכז משולב מוסדות ומגורים	ד. שטח כתום
מרכז המועצה (מרכז שירותים, תעשיה ומלאכה)	ה. שטח חום
אזור תעשיה	ו. שטח חום מותחם חום
אזור תעשיה ומלאכה	ז. שטח סגול על אלכסוניים
יעור	ח. שטח סגול
אזור שירותי דרך	ט. שטח ירוק על רקע משולשים
שטח נחל אזורי או נחל מוסדר	י. פסים אפורים אלכסוניים אפור מותחם בקו שחור
שטח עתיקות	יא. שטח צבוע בכחול
מתקן מים	יב. מותחם בקו חום
מתקן חשמלי	יג. שטח בצבע כחול
בית עלמין	יד. שטח בצבע סגול מותחם סגול
אזור מזבלה	טו. שטח צהוב מותחם ירוק
כיוו	טז. פסים ירוקים מותחם קו מרוסק סגול
	יז. שטח אפור עם פסים ירוקים אלכסוניים

<u>היעוד</u>	<u>סימון בתשריט</u>
דרך קיימת	יח. פס שחור
דרך מוצעת או הרחבת דרך	יט. צבע אדום
דרך לביטול	כ. קוים אלכסוניים אדומים
מספר הדרך	כא. מספר העליון של העיגול
קו בנין	כב. מספר הצדדי של העיגול
רוחב הדרך	כג. מספר התחתון של העיגול
שטח למסילת ברזל	כד. שטח אפור
קו ירקון	כה. קו כחול בהיר עבה
קו מים ראשי	כו. קו נקודה כחול בהיר דק
קו חשמל	כז. קו סגול
קו נפט	כח. קו ירוק כהה
מגבלת בניה	כט. קו נקודה בצבע אדום
שטח למעבר קו חשמל	ל. שטח סגול בהיר

פרק ב' - פרשנות

13. הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן. לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שניתנה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ותקנות על פיו שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן.
14. הגדרות מונחים למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם:
בניני משק חקלאיים - כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון לול, רפת, דיר, חממה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן והדרוש במישורין ליצור החקלאי.
- מגרש - שטח מתוכנן בגבולות בתשריט שגדלו המינימלי נקבע בתכנית לפי יעוד.
- גובה - אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל בבנין וכן המפלס העליון של תקרת הגג.

משק חקלאי - יחידת קרקע בין רצופה ובין שאינה רצופה המשמשת לבעלי המשק לעבוד חקלאי, לבניני המשק ולמגורים. מושב עובדים, מושב שיתופי, קבוץ, כפר שיתופי - כמשמעותם בתקנות האגודות השתופיות תקנון אגודות שתופיות (חברות) תשל"ג-1973 נח' 2977.

תכנית בינוי - תשריט המחאר את הפרטים הבאים: מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה על רקע מפה מצבית וטופוגרפית וביצוע ייעודו של כל מבנה. דרכי גישה לרבות שבילים, מדרכות, כבישים, חניה, מידותיהם צורת ניצולם של שטחים פנויים, מידות של מרווחים בין מבנים, ניקוז, תיעול, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון וכיו"ב שלבי ביצועה של התכנית.

מתקנים הנדסיים - קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, ניקוז, רדיו, טלויזיה, שטחים למעבר קווי חשמל וכל היוצא באלה.

רשות נקוז - כמשמעותו בחוק הנקוז וההגנה מפני שטפונות תשל"ח-1957

פרק ג' - שטח לחקלאות (שאינו מגורים)

15. שמושים מותרים
- בקרע המיועדת לחקלאות יהיו מותרים השימושים הבאים:
- א. עבוד חקלאי
 - ב. בניני משק חקלאיים הדרושים במישורין ליצור החקלאי
 - ג. חממות
16. מתן היתר בניה
- בשטחים חקלאיים ינתנו היתרי בניה להקמת מבני משק וחממות בלבד וזאת עפ"י תכנית בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית, וללא צורך לחלק השטח למגרשים.

17. קווי בנין להקמת בניני משק חקלאיים
קווי בנין יהיו: בהתאם לתכנית מפורטת אך לא פחות
קדמי - 5 מ'
צדדי - 3 מ' או 0 בהסכמת השכן
אחורי - 8 מ' או 0 בהסכמת השכן.
18. מגרש מינימלי
שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-5 דונם.
19. מרווחים
א. המרחק המינימלי בין בניני משק חקלאי ובניני מגורים יהיה 10 מ'.
ב. המרחק המינימלי בין בניני משק חקלאי ובניני עזר יהיה 3 מ'.
ג. המרחק המינימלי בין בניני משק יהיה 3 מ'.
20. היתר בניה לבניני משק חקלאי המהווה מטרד
למרות האמור לעיל, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר לבנין משק חקלאי שלדעתה השמוש בו למטרה יהיה מטרד לציבור או מסוכן לבריאותו. סמכות תעמוד לוועדה המקומית רק לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לשטח מגורים במשק חקלאי.
21. תנאי בהיתר למבני משק חקלאי
הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה לבניני משק חקלאי בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, סילוק פגרי-בעלי חיים, בורות תחמיץ, בורות רקב הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר.

פרק ד' - אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד - (שטח מגורים בישוב חקלאי)

22. שמושים מותרים
- באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים בהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו ע"י הועדה המחוזית לתכניות הבאות:
- א. בתי מגורים במשק חקלאי
 - ב. בתי מגורים בישוב חקלאי
 - ג. בניני משק, מבנה עזר, בניני שרותים וכו'
 - ד. שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים
 - ה. מתקנים הנדסיים
 - ו. בנינים ציבוריים
 - ז. תעשייה ומלאכה
 - ח. הכל בהתאם לתכנית מפורטת
23. תחולה
- א. סעיפים 15-21 יחולו גם על פרק זה.
 - ב. האמור בסעיפים 24-34 להלן יחול על מושבי עובדים וכפרים שתופיים והדומה להם.
24. מספר יחידות דיור על מגרש של משק חקלאי
- במגרש של משק חקלאי המיועד בין יתר השמושים למגורים תותר הקמת שלושה יחידות דיור עבור בעל המשק החקלאי ובני ביתו בלבד.
25. שטח בניה למגורים במשק חקלאי
- א. שטח המגורים במשק חקלאי לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן המגרש בו תותר הבניה למגורים יהיה רצוף צמוד לדרך ולא יעלה על 3 דונם.
 - ב. שטח מגורים במשק חקלאי לא ניתן לחלוקה בכל מקרה.
26. מספר בנינים וקומות למגורים במשק חקלאי
- מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים בלבד, מבנים נפרדים או במבנה אחד בקומה אחת, או עד שתי קומות.

מרווחים	27.	המרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ-5 מ' או מ-0 מ' במידה והבניה היא בשנים או שלוש מבנים נפרדים.
גודל מגרש למגורים ביישוב חקלאי	28.	גודל מקסימלי של מגרש למגורים ביישוב חקלאי יהיה 3000 מ' ולמגרש בעלי מקצוע 0.600 ד'. (למגרש בעל מקצוע בגודל של 0.600 ד' תבנה יחידת מגורים אחד בלבד עם תוספת של 5% מבנה עזר).
בניה על עמודים	29.	מותרת בניה על עמודים אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'.
בניה במפלסים	30.	מותרת בניה במפלסים.
שטח הבניה למגורים	31.	א. כיסוי קרקע יהיה לא יותר מ-25% מגודל המגרש (3,000 מ ²) לקומה לכל 3 יחידות הדיור המותרות. ב. למבנה עזר תותר בניה נוספת של 20% משטח המגרש.
קוי בנין למבני מגורים	32.	קוי בנין מינימליים למבני מגורים יהיה: קדמי - 5 מ' אחורי - 5 מ' צדדי - 2.5 מ' הכל בהתאם לתכנית מפורטת
הקמת מבנים המיועדים לכלל יישוב חקלאי	33.	הקמת מבני משק, מבני ציבור, מחסנים, בתי אריזה וכו' המיועדים לכלל ציבור מושבי עובדים, כפרים שתופיים וכדומה להם תותר אך ורק בשטחים המיועדים לכך בתכנית מפורטת ע"פ תכנית בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית וללא צורך לחלק שטחים אלו למגרשים.
בניה בקיבוצים ומושבים שתופיים	34.	הקמת מבנים בקבוצים ובמושבים שתופיים תותר לפי תכנית מפורטת אשר תקבע את היעודים השונים וע"פ תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המחוזית ללא צורך לחלק השטחים שנקבעו לכל יעוד ויעוד למגרשים.

35. מגורים מיוחד ומגרש מינימלי
- א. באזור של בעלי מקצוע או אזור שבתכנית מפורטת יוחלט עליו מגרשים קטנים.
- ב. גודל המגרש יהיה לא פחות מ-600 מ².
36. אחוזי בניה מספר קומות ויחידות
- א. שטח הבניה לא יעלה על 200 מ² ו-50 מ² לבניני עדר: מספר יחידות הדיור יהיה אחד.
- ב. גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות. (קוטז').
37. קוי בנין
- קוי הבנין יהיה 20% מרוחב המגרש ולא פחות מ-2.5 מ מכל צד.

פרק ה' - אזור לבניני ציבור ומרכז שירותים

38. שימושים מותרים
- השימושים המותרים בשטח המיועד לבניני ציבור יהיה: מרכז שירותים מסחריים, חברתיים, כלכליים, אדמינסטריטיביים כולל מגורים הכל בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המחוזית.
39. תכנית בינוי
- היתרי בניה לבניני ציבור ינתנו בהתאם ליעודם בתכניות מפורטות ולאחר אשור תכניות בניה בוועדה המקומית.
40. רשום והפקעה
- שטחים פתוחים ציבוריים יופקעו בהתאם לפק' ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור או יוחכרו לרשות המקומית ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמליים. אולם, אם יותר בהם שימוש חריג לתועלת הציבור יוחכר השטח ע"י בעל הקרקע בתנאים המקובלים אצלו לאותו השימוש באותה עת.
41. אחוזי בניה
- הכל בהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו ע"י הועדה המחוזית.
42. גובה מבנים
- גובה מבנים לא יעלה על 3 קומות.

43. בתי עלמין יתאים לצרכי המקום בלבד ויכלול השרותים הקשורים בני"ל.
44. מרכז משולב מוסדות ומגורים בשטח זה המיועד למרכז משולב תותר בנית מוסדות הקשורים במרכז ומגורים המשולבים במרכז הכל בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת ע"י הועדה המחוזית.
45. מרכז המועצה מרכז שרותים, תעשיה ומלאכה בשטח זה המיועד למרכז אזורי של שטח המועצה תותר בנית מוסדות הקשורים בשרותים של המועצה:
- במגורים של הצוות המינהלתי העובד באזור;
- באזור תעשיה ומלאכה לשרותים של המועצה;
הכל בהתאם לתכנית מפורטת המאושרת.

פרק ו' - אזור תעשיה מלאכה ואחסנה

46. שימושים מותרים בשטח המיועד לתעשיה, מלאכה ואחסנה יהיו מותרים השימושים הבאים לפי תכנית מפורטת:
- א. תעשיה, מלאכה ואחסנה.
 - ב. בתי אריזה, בתי קרור, מאפיות.
 - ג. מזנונים, בתי קפה.
 - ד. חנויות, משרדים.
 - ה. תחנות דלק.
 - ו. דרכים, שבילים, משטחי חניה.
 - ז. מתקנים הנדסיים.
 - ח. מקלטים ציבוריים.
 - ט. תחנת כח.
47. תכנית לא ינתן היתר להקמת מבני תעשיה, מלאכה או אחסנה אלא לאחר אשור תכנית בניה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
48. שטח מינימלי שטח מגרש לא לפחת מ-1 דונם.

49. אחוזי בניה וקוי בניה
א. הכל בהתאם לתכניות מפורטות שיאושרו ע"י הועדה המחוזית.
50. גובה בנינים
גובה בניני מלאכה, תעשייה ואחסנה לא יעלה על 15 מ' ובמקרים מיוחדים הועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר יותר בהתאם לצורך.
51. בלוב
לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר הסדרת הבלוב לפי דרישות משרד הכריאות.
52. חומרים מסוכנים בשעת חרום
לא ינתן היתר בניה לתעשייה, מלאכה או אחסנה של חומרים רעילים מתפוצצים וכיו"ב, אלא לאחר התייעצות עם שלטונות צה"ל בדבר סידורים נאותים לשע"ח.
53. שטח לחנויות, משרדים, מזנונים, בתי קפה
השטח המינימלי וכן תנאי הבניה לחנויות, משרדים, מזנונים, בתי קפה יקבע בתכנית מפורטת או בתכנית בנוי לפי צרכי אזור התעשייה.
54. מטרדים אקולוגיים
הועדה המקומית תהה רשאית להמנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שיראה לה למפעלים שלדעתה עלולים לסכן בטחון הציבור או בריאותו ו/או עלולים להוות מטרד מסוג כל שהוא לסביבה.

פרק ז' - שירותי דרך

55. שימושים
בשטח שירותי דרך יהיו מותרים השימושים הבאים:
א. תחנות שירות למכוניות לאספקת דלק, סיכה, תיקונים וחינוך.
ב. מסעדה, בית קפה, מזנון.
ג. שירותים סניטריים.
ד. ביתנים למכירת פרי וכיו"ב.
ה. מתקנים הנדסיים.

65. מקלטים-ציבוריים
בשטח ציבורי
ופרטי פתוח
- א. תותר כבית מקלטים ציבוריים ומשחקי ילדים ומתקנים לשימוש הציבור בשטח ציבורי פתוח.
- ב. היתר לבניית מקלט ציבורי בשטח פרטי פתוח יינתן רק לאחר רישום זכות מעבר לציבור בהתאם לחוק מקרקעין תשכ"ט-1969.

פרק י' - דרכים ומסילות ברזל

64. סוגי דרכים

תכנית זו כוללת דרכים מהסוגים הבאים:

- א. "דרך מהירה" דרך לשני כבישים חד-סיטריים, במסלולים מופרדים, שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות על-ידי מחלפים בלבד ללא צמתים במפלס וללא מיפגשי רכבת, המקשרת מוקדי פעילות היוצרים נפחי תנועה גדולים, והאוספת תנועה מדרכים ראשיות ואזוריות בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שהיא קיימת, רוחבו עד 120 מ'.
- ב. "דרך ראשית" דרך לשני כבישים חד סיטריים, במסלולים מופרדים שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות על ידי מחלפים או צמתים, המקשרת בין אזורים שונים במדינה, והאוספת תנועה מדרכים אזוריות ומקומיות, בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שהיא קיימת, רוחבה עד 80 מ'.
- ג. "דרך אזורית" דרך לשני נתיבים לפחות עם כניסות ויציאות על ידי צמתים או במקרים מסוימים על ידי מחלפים, המקשרת בין הדרך בין מתוכננת בתכנית ובין שהיא קיימת. רוחבה עד 60 מ'.
- ד. "דרך מקומית" דרך שאינה ראשית או אזורית. רוחבה עד 30 מ'.
- ה. "דרך חקלאית" דרך עפר המובילה לשדות חקלאיים ומהווה שימוש לחקלאים בלבד. רוחבה בהתאם למסומן במפה.

1. כמחלף של שתי דרכים או יותר, יהיה גבול הרצועה המתוכננת בין גבולות הרצועות המתוכננות של הדרכים, קטע מעגל שקוטרו עד 600 מטר.

65. בקשה לסלילת דרך

א. בקשה להיתר סלילת דרך תכלול את הפריטים הבאים:

- (1) תרשים הסביבה.
 - (2) רוחב הדרך המאושרת עפ"י תכנית המתאר או תכנית מפורטת.
 - (3) תכנית ניקוז (כולל פתרון למגרשים גובלים).
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לפי ראות עיניה לדרוש ממגישי הבקשה הנושאים הבאים או חלק מהם:

- (1) חתכי רוחב אופיניים.
- (2) חתך לאורך (כולל פתרון למגרשים גובלים).
- (3) מבני הדרך ועובי השכבות.
- (4) תנוחה א' - תכנית פיזית המראה מצב קיים מצב מוצע: הריסות והעברות של מבנים קיימים. מידות המסעה; מדרכות שוליים ותעלות ניקוז; רדיוסים במקומות. קוי גובה מתוכננים, חתכים לרוחב לפי דרישת מהנדס והעדה המקומית.
- (5) תנוחה ב' - תכנית תנועה שתכלול סימון בצבע של המסעה; תמרורים; הסדרי תנועה בקטעים ובצמתים.
- (6) שלבי ביצוע.

66. קוי בניה של דרכים

קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט. הערה: קוי בנין בדרך מהירה, ראשית ואזורית הם מציר הדרך ולא משפת הדרך כפי שיתר קוי בנין מראים.

67. איסור שימוש או בניה

אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך בלבד לצורך סלילתה והחזקתה. מותר יהיה להניח קוי חשמל, טלפון, מים, דלק, ביוב וכיו"ב או להקים תחנות ומפרצי חניה לכלי רכב ציבוריים; תחנות הסעה לחיילים; שרותי דרך; נטיעות; הכל באשור הועדה המקומית.

68. גישה למגרשים

לא תאושר תכנית מפורטת מבלי שתוכנן גישה למגרש.

69. זכות מעבר למגרש

על אף האמור בסעיף 68 לעיל רשאית הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, לרשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאה כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969) על מגרש הגובל בדרך לטובת מגרש אחד בלבד שאיננו גובל בדרך על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

על אף כל האמור בתכנית זו תהיה סמכות לוועדה המקומית להימנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים כצמתים, כדי להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.	שדה ראייה	.70
כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור או ירשמו ע"ש מדינת ישראל ויוחכרו על ידה למועצה אזורית שפיר בדמי חכירה סמליים.	הפקעה ורישום דרכים מקומיות	.71
דרכים ארציות ואזוריות יירשמו על שם המדינה.	רשום דרכים ארציות ואזוריות	.72
בהתאם לתכנית מפורטת שאושרה למסילת ברזל ובתאום עם רכבת ישראל לגבי ביצוע תכניות ורוחבם המוכרז.	מסילת ברזל	.73
<u>פרק כ' - ניקוז ותעול</u>		
כל פעולות ניקוז תיעשינה בתאום עם רשות הניקוז.	שיטת ניקוז	.74
תכנית אב לניקוז שתוכן בחוק בתחום תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד ממנה.	תכנית אב לניקוז	.75
הוועדה המקומית לא תאשר בקשה להיתר בניה אלא אם היא כוללת פתרון לבעיות הניקוז הנוצרות ממצבו הטופוגרפי של המגרש והמבנה המיועד לבניה בהתאם לתכנית האב לניקוז לכשתאושר.	היתר בניה	.76
שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות, סגורות, בצינורות או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת.	שיטת הניקוז	.77

78. רצועת דרך
למען ניקוז, כאמור בסעיף 77, המשרת יותר ממגרש אחד, תהיה צמודה רצועת דרך ברוחב של 3 מ' לפחות או זכות מעבר המגדרת בתשריט ברוחב של 3 מ' כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.
79. הפקעה ורשום
קרקע המשמשת לניקוז וכן רצועת הדרך הצמודה לה, יופקעו וירשמו בהתאם לחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-1957 או תרשם על שם המדינה ותוחכר לרשות הניקוז ע"י בעל הקרקע במחיר סמלי.

פרק ל' - מזבלה

80. ניצול בשלבים
לא יאושר השימוש במזבלה אלא לאחר אשור תכנית בניה הכוללת שלבי ביצוע.
81. שיטת סילוק האשפה
שיטת סילוק האשפה תהיה "חפירה וכיסוי" או כל שיטה אחרת שתידרש ע"י רשות הבריאות.
82. תכנית בינוי
תכנית הבינוי תראה, בין השאר, את צורת עומקן ורוחבן וכן הדרכים ביניהן כדי לאפשר הורקת האשפה בצורה מסודרת.
83. דרך גישה
לא ינתן אישור לשימוש במזבלה אלא לאחר סלילת דרך גישה אליה.
84. גידור
שטח המזבלה יגודר.
85. נוקדת מים
יש לציין נקודת מים בשטח המזבלה לצורך שטיפה וניקוי.
86. כיסוי האשפה
כיסוי האשפה בתעלה ודחיסתו ייעשו מידי יום ביומו. תנאי זה יכלל בהיתר.

עם סיום ניצול שטח מסוים - ולהחזירו לשימוש חקלאי.
המשך השימוש במזבלה יותנה בשיקום השטחים:

87. שטח מזבלה

המרחק המינימלי של המזבלה מהדרך לא יפחת מ-200 מ'
למעט דרך גישה לתוך המזבלה, ולא יפחת מ-1 ק"מ משטח
בנוי.

88. מרחקים

פרק מ' - מגבלות בניה

מגבלות בניה בהתאם לתכנית ד/491.

89.

פרק נ' - שירותים הנדסיים

קוי מים, חשמל, נפט בהתאם לתכניות שיוגשו או הוגשו
לועדה המקומית לאשור.
בהתאם לתכניות ביוב שיאושרו ע"י הועדה המחוזית.
שטחי קרקע מיועדת למעבר קוי חשמל כולל עמודי חשמל,
קוי חשמל עיליים וכבלים תת-קרקעיים.
רוחב ומיקום מעבר לקוי חשמל כמסומן בתשריט. המעברים
צריכים להשתקף בתכניות מפורטות. שינויים והתאמות של
המעברים שידרשו בתכניות מפורטות, יעשו בהתייעצות עם
חברת החשמל לישראל. בשטחים אלה אין להתיר בניה פרט
לביתני שרותים נמוכים שגבהם לא יעלה על 3 מטר. מותר
להשתמש בשטחים הנ"ל כמעברים לקוי מים, ביוב, דרכים,
מסילות ברזל, עורקי ניקוז, גנים, שמורו ופארקים,
לצורך שמירה על ערכי נוף טבע וכיוצא בזה ושטחים
חקלאיים תוך התאמת המרחקים למגבלות כמפורט להלן, כל
האמור לעיל בהתייעצות עם חברת החשמל לישראל.

90. א.

ב. ביוב:

ג. שטח למעבר
קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה ולא תותר הנחת קווי טלפון עיליים
כבלים תת-קרקעיים, קווי מים, מתחת לקוי חשמל עיליים
קיימים מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן
מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק
הכולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים
במעבר לקוי חשמל.

מגבלות בניה מתחת
ובקרבת קוי חשמל
עיליים ומעל לכבלים
תת-קרקעיים

<u>קו חשמל במתח נמוך</u>	
מהתיל הקיצוני	2.00 מטרים
מציר הקו	2.25 מטרים

בשטח בנוי

<u>קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו</u>	
קוים קיימים, קוים מתוכננים או מאושרים -	
מהתיל הקיצוני	5.00 מטרים
מציר הקו	6.50 מטרים

<u>קו חשמל מתח עליון 110 - 150 ק"ו</u>	
קוים קיימים, קוים מתוכננים או מאושרים -	
מהתיל הקיצוני	9.50 מטרים
מציר הקו	13.00 מטרים

<u>קו חשמל ב"מתח על" עד 400 ק"ו</u>	
קוים מתוכננים או מאושרים -	
מציר הקו	30.00 מטרים

בשטח פתוח

<u>קוי חשמל מתח נמוך</u>	
מהתיל הקיצוני	3.00 מטרים
מציר הקו	2.25 מטרים

קו"ח חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

קו"ח מתוכננים או מאושרים -
מציר הקו 8.50 מטרים

קו"ח חשמל מתח עליון 100 - 150 ק"ו =

קו"ח מתוכננים או מאושרים -
מציר הקו 20.00 מטרים

קו"ח חשמל ב"מתח על" עד 400 ק"ו

מציר הקו 35.00 מטרים

לגבי קו"ח חשמל-קיימים מתח גבוה 22 ק"ו ומעלה:

א. בכל מקרה של הרמת מבנה במרחק הקטן מ-50 מטר מציר הקו החשמל הקיים, ובכל מקרה של שינוי יעוד משטח פתוח לשטח בנוי במרחק הנ"ל, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קו"ח החשמל הקיימים למבנים ולשינויים המתוכננים.

ב. לא ינתן היתר בניה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות 80 ו-81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז-1966, פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל על פי התנאים שהיא תקבע.

ג. הסעיף הקודם לא יחול על בנינים, מבנים אחרים ומתקנים המהווים חלק ממערכת הייצור והאספקה של חברת החשמל והמשתייכים לה.

חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר או לא לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1967 - עבודה ושימוש הטעונים היתר יותנו בהתיעצות מוקדמת עם חברת חשמל.

חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

מ' 2.50	כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הקבלה הקרוב ביותר)
מ' 2.50	עמודי חשמל במתח נמוך
מ' 5.00	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד)
מ' 10.00	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד)

חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר או לא (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1967 - עבודה ושימוש הטעונים היתר) יותנה בתאום מוקדם עם חברת החשמל.

מ' 10.00	כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
מ' 5.00	עמודי חשמל במתח נמוך
מ' 5.00	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד)
מ' 10.00	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד)

על אף האמור בסעיפים אחרים אסור להתקין או לכנות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים, מחסנים לחומרי נפץ, לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לאו, ולא ינתן היתר בניה לכך במרחקים קטנים מקווי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין, שייקבעו בהתייעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

רצועת קרקע מיועדת למעבר קווי תקשורת כולל עמודי טלפון, קווים עיליים וכבלים תת-קרקעיים.

איסור התקנת מתקני דלק או מחסני דלק, חומרי נפץ, חומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל קיימים ומוצעים

קווי התקשרות

- א. כללי, תואי מוצע שאיננו קיים בפועל לא יהווה חלקה נפרדת בתכנית מדידה לצורכי רישום.
- ב. הקוים המפרידים בין היעדים השונים בתוך שטח הישוב הם קוי רקע ופירוטם בתכניות מפורטות הוא קובע.
- א. בציונים שבתשריט יש לראות אינדיקציה של המתכנן לאתורו הרצוי של אזור שלמושי קרקע מסוים, מקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת.
- ב. סטיות הנובעות מקנה המידה של התכנית שאיננו מאפשר דיוק ממשי, הן מבחינת האתור והן מבחינת גודל השטח, והן סטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין לראות בהן תקון לתכנית זו.
- ג. סטיות הנובעות מתוך כוונות עורך תכנית מתאר למנוע פגיעה בנכסי נוף, בשטחי עתיקות באחרים היסטוריים או במבנים בעלי ערך היסטורי, תהיינה מותרות ואין לראות בהן תיקון לתכנית זו.
- ד. כל סטייה מן הסטיות המפורטות לעיל חייבת אישור הועדה המקומית, על בסיס תכנית מפורטת.

רמת דיוק התכניות
וסטיות מותרות

טבלת האזורים, תכליות והגבלות

הערות	קולי בנין			רוחב המגרש חזית	שטח מבני עזר כ- % משטח המגרש	מס' קומות	יח' למגרש	% בניה מקסימלי	שטח חלקה במ"ר מינימלי	סימון בחדרית	האזור	מס' סדי
	אחורי	צדדי	קדמי									
מבנים חקלאיים בני כהסכמת השכנים מותר לבנות מבני חקלאיים על קו בנין 0	0 או 8	0 או 3	5 מ'	-	1	-	-	-	5.000 ד"ש*	קוים אלכסוניים בצבע ירוק	שטח חקלאות (שאינו מגורים)	1
	כהסכמת השכנים מותר לבנות מבני חקלאיים על קו בנין 0	5 מ'	2.5 מ'	5 מ'	*18	קוטג' 5%	1 יח' דלור 3 יח' דלור	25% מגודל המגרש 0.600 ד"ל	לבעלי מקצוע ליתר החלקות	שטח בצבע כחום	אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד	2
כהסכמת השכנים מותר לבנות מבני חקלאיים על קו בנין 0	5 מ'	2.5 מ'	5 מ'	*18	2-1 קומות	2 יח' דלור	25% מגודל המגרש 3000 ד"ל למבני עזר	כהתאם לתכנון	כהתאם לתכנון	מרכז משולב מוסדות ומגורים פסים בצבע חום מרכז המועצה שטח בצבע חום	אזור לבניני ציבור	3
	בהתאם לחכניות שיוגשו ויאושרו ע"י הועדה המחוזית								כהתאם לתכנון	שטח בצבע סגול	אזור תעשייה מלאכה ואחסנה	4
					5%	1-2	20%	3,000 ד"ל			שטח לשרותי דרך	5
										על רקע של פסים אלכסוניים מוחתם בקו חום	עתיקות	6
										שטח ירוק על רקע משולשים	יעור	7
										קו נקודה בצבע אדום	מגבלות בניה	8

* פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות מ- 3 מ' אולם סעיף 4א' פחות מ- 2 מ' אולם

הכיוון של המגרש חזית א' סעיף 4א' פחות מ- 3 מ' אולם