

202282

8.11.81

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי עמק-חפר

תכנית שינוי מיתאר עז/132 - בית-חירות

שינוי לתכנית מיתאר עז/200 - עמק-חפר

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חש"ח - 1965

מחוז _____

מרחב תכנון מקומי _____

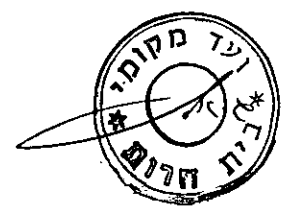
תכנית _____

הועדה המחוזית ביטיבתה ה _____

מיום _____ החליטה לתת תוקף לתכנית זו לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון _____ יושב ראש הועדה _____

הוראות תכנית (תקנון)



חוק התכנון והבניה חש"ח + 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר

תכנית מסודרת מס' 132/106

בישיבה מס' (174) מיום 17.6.81

הוחלט להמליץ במני הועדה המחוזית לאשר את התכנית

יושב ראש _____ מוכיח _____

4.9.79

18.2.81

מיכאל בונה אדריכל ומתכנן ערים
 שדרות סמאטס 10, תל-אביב, טל. 459930 (03)

תוכן העניינים

<u>עמ'</u>	
1	פרק א - כללי
3	פרק ב - הגדרות ופירושים
5	פרק ג - אזורי התכנית
5	1. איזור חקלאי
5	2. איזור משק חקלאי - חלקות א'
8	3. איזור מגורים - בעלי מיקצוע
9	4. איזור למבני ציבור
10	5. שטח ציבורי פתוח
10	6. שטח ציבורי משקי
11	7. מלאכה
11	8. שמירה טבע וגנים לאומיים
12	9. בית עלמין
13	10. דרכים
14	11. מיתקנים הנדסיים
15	פרק ד - תשתית
15	1. ניקוז וחיעול
16	2. אספקת מים
16	3. ביוב
16	4. אשפה
16	5. חניה
17	6. חשמל
17	פרק ה - איכות הסביבה ותברואה חקלאית
17	פרק ו - מיגבלות וחריגים
19	פרק ז - לוח מגבלות הבנייה לאזורים

פרק א - כללי

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מיתאר עח/132 - בית-חירות
2. המקום
מחוז: המרכז
נפה: השרון
מרחב תכנון מקומי: עמק-חפר
מועצה אזורית: עמק-חפר
3. גבולות ושטח התכנית
(א) גבולות התכנים הם לפי המסומן בהשריט בקו כחול וכוללים את הגושים הבאים:
(ב) שטח התכנית: כ-1,450 דונם
4. מסמכי התכנית
(א) הוראות התכנית (תקנון)
(ב) תשריט התכנית בקנ"מ 1:2,500
5. בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
6. היוזם
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר ומזכירות בית-חירות
7. המתכנן
מיכאל בונה אדריכל מתכנן ערים בשיתוף עם נחום דונסקי, גיאוגרף מתכנן
8. מטרת התכנית
(א) תכנית מפורטת למושב שיתופי בית-חירות בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, לרבות תקנותיו.
(ב) שינוי תכנית מיתאר עח/200 - עמק חפר ע"י שינוי יעוד חלקה 65 בגוש 8335 מאיזור חקלאי לאיזור חקלאי מיוחד: החלקה מיועדת לשימוש חקלאי בלבד, כחלק מנחלה מפוצלת.
(ג) קביעת קו בנין צדדי למגורים לפי "אזורי מגורים" בתכנית עח/200 מפאת התנאים המיוחדים בתחום התכנית.
(ד) בטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפתוח בעתיד.

- (ה) קידום פיתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשיתופי.
- (ו) ביסול ייעודי קרקע בתכניות מפורטות קודמות עח/32, עח/34 ו-עח/93 וקביעת ייעודי קרקע חדשים לרבות שינויים אלה:
- ממשק ציבורי למבני ציבור ומשק חקלאי חלקות א'; ממסחר למבני ציבור;
 ממבני ציבור למשק חקלאי חלקות א'; מחקלאי למחצה ומגורים/שיכון א' למשק חקלאי,
 חלקות א', לציבורי ולמגורים בעלי מיקצוע; מפרטי פתוח למבני ציבור; ביסול
 דרכים והתוויה דרכים חדשות.

9. יחס לתכניות אחרות

- (א) תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בחוקפן רק כדי אי-סתירה בינן לבין תכנית זו.
- (ב) תכנית זו כפופה להוראות תכנית מיתאר עח/200 על תיקוניה, אך במקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו.

10. הפקעה ורישום

- (א) הקרקע הכלולה במשח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה.
- (ב) כל השטחים המיועדים לצרכי צבור שהם דרכים ושטחים צבוריים פתוחים יומקעו בהתאם לפרק ב' לחוק תכנון ובנייה תשכ"ה - 1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואיזוריות תרשמנה על שם המדינה.

11. שלבי ביצוע

משך הביצוע המשוער של התכנית: 10 שנים.

12. חריגים

- (א) מקום שקיים או מוצע שימוש שלא מוזכר בתכנית זו יוחלט לגביו, על פי המלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.
- (ב) מקום שמשמשים בקרקע או בבנין ליעוד שאיננו תואם את הוראות תכנית זו, יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותו יעוד עד שיחול שנוי בהחזקה או בבעלות על אותה קרקע או בנין או עד שיאושר היחר בסוג השימוש אם יבקשו המחזיקים או הבעלים שינוי באמור. משך קיום השימוש החריג יקבע על ידי הועדה המקומית.

פרק ב' הגדרות ופירושים

1. כללי

פירוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפירושים הניהנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, בתקנתיו על תיקוניהם, ובתכנית מיתאר עמק-חפר - תכנית עח/200 אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. ישוב - מושב שיתופי

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958 וכמשמעותו בתקנות האגודות השיתופיות, תקנות אגודות שיתופיות (חברות) תשל"ג - 1973 (ק.ת. 2977).

3. ועד מקומי

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.

4. איזור שימושי קרקע

שטח קרקע המסומן בחשריט בסימון מיוחד לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מיגבלות.

5. מגרש

שטח קרקע המסומן בחשריט.

6. משק חקלאי - חלקות א'.

יחידת קרקע לעבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאיים ולמגורים, בין רצופה ובין שאינה רצופה (מפוצלת).

7. שטח ציבורי משקי

כל שטח המשמש למטרות חקלאיות כגון: לול, רפח, חממה, מדבריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מחבן, מוסך חקלאי, צרכניה וכל היוצא באלה.

8. מבנים חקלאיים ציבוריים

כל מבנה המשמש לפעילויות חקלאיות למעט ממגורה, מחסני תבואה וכיו"ב.

9. יחידת דיור

מערכת חדרים על חדרי השירות שלה, הנועדת - לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור של משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות מהוות חלק מיחידת הדיור.

10. קומה בבנין מגורים

המירווח בין רצפות או בין רצפה לגג הבנין שאינו פחות מ-2.2 מ' ואינו עולה על 3.5 מ'. בנייה על עמודים אשר גובהם אינו עולה על 2.2 מ' ואינו פחות מ-1.0 מ' מפני הקרקע הטבעיים מותר ולא יחשב כקומה בבנין מגורים.

11. מבנה עזר

מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא יישמש למגורים ו/או לכל פעילות שאינה דרושה לצרכי מגורים. הועדה המקומית רשאית לחת היתר לשימוש עזר לצורך מלאכה ביחית, כחנאים ובמגבלות שתקבע בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מיטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים הסמוכים.

12. מבני משק חקלאיים

כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: לול, רפת, בית צמיחה, מדגבה, מחסן לתוצרת חקלאית, מחבן, מוסך חקלאי וכיו"ב.

13. איזור חקלאי

איזור המיועד לפעילות חקלאית המוגדר בחוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. מתקנים הגדסיים

מערכות ומתקנים עיליים וחח-קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, סלפון, נפט וחלקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.

15. תכנית בינוי

חשויים המראה כל מבנה, חיפקודו, מירווחים, מיקומו ביחס למבנים, גבולות מגרשים וחלקות סמוכות, דרכים ואזורי שימושי קרקע סמוכים וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות ניצולם של שטחים פנויים.

16. גדר

גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מטר מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צדיה. הועדה המקומית רשאית לאשר, על פי שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר. לא תותר הקמת גדר חיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים, בהמלצת שלטונות צה"ל ובאישור מפורט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

17. ועדה מחוזית

הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז המרכז.

18. ועדה מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר.

פרק ג - אזורי תכנית1. איזור חקלאי

1.1 שימושים מותרים

באיזור זה יותרו הפעילויות הבאות:

- (א) כל פעילות חקלאית
- (ב) הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית, למעט מלאכה.
- (ג) הקמת מקלטים צבוריים.
- (ד) מתקנים הנדסיים.
- (ה) דרכים ודרכי שירות.
- (ו) מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים, כפוף להוראות פרק ה' להלן.

1.2 היתרי בניה ושימוש

הועדה המקומית חקבע בכל מקרה את המירווחים בין המבנים, חחומי הפעילויות וכן קוי הבנין, בכפיפות למניעת מיטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באיזור עצמו ולגבי איזורי שימושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר במשרד החקלאות.

1.3 חכנית בינוי

לאיזור חקלאי תוכן חכנית בינוי אשר חציין גם את החלוקה הפנימית של החלקות והדרכים. היתרי בנייה ינתנו על פי חכנית בינוי זו.

2. איזור משק חקלאי - חלקות א'

2.1 שימושים מותרים

באיזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים לשרת את המשק השפחתי בלבד:

- (א) בנייני מגורים
- (ב) מבני משק חקלאיים, מבני עזר, מקלטים
- (ג) מחקנים הנדסיים
- (ד) דרכים ודרכי שרות
- (ה) כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית, למעט מלאכה.

2.2 מספר יחידות דיור

- (א) במגרש של משק חקלאי המיועד גם למגורים, כמסומן בתכנית זו, תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.
- (ב) תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי ממשיך (נכד), הכל באשור ועד הישוב.

2.3 שטח בנייה למגורים

- (א) השטח הבנוי לשלוש יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת בכל הקומות. מותר לבנות את שלושת יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
- (ב) שטח מבני עזר במגרש לא יעלה על 65 מ"ר שה"כ לשלוש יחידות הדיור גם יחד.
- (ג) במגרש פינתי, או במקרים בלתי רגילים, רשאית הועדה המקומית להתיר בנין מגורים על פי שיקולים שיקחו בחשבון את מיקום בנייני המגורים ומבני משק קיימים ואפשריים במגרשים סמוכים ובמגרשים אחרים המופרדים מהמגרש על ידי דרך מקומית.
- (ד) בחקופה של 5 שנים מתאריך אישור התכנית תבנה בנייה למגורים לרבות תוספות בנייה ובית לבן ממשיך רק בחחום של 50 מטר מחזית החלקה.
- (ה) בחקופה שלאחר 5 שנים מתאריך אישור התכנית תותר הקמת בנייני מגורים בכל תחום החלקה, ללא הגבלה של 50 מטר מחזית החלקה.

2.4 מירווחים וקווי בנין

- (א) המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ-5 מטר.
- (ב) המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-10 מ', פרט לאווזיות, דירי צאן וכלביות, לגביהם יחולו הסעיפים המחאימים בפרק ה'.

(ג) המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-5 מטר.

(ד) המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.

(ה) קוי בנין מינימליים לבנייני מגורים ומבני עזר יהיו: קדמי 5 מטר או כפי שסומן בהשריט או 1.5 מ' למוסף; אחורי 5 מטר; צדדי 3 מטר. למבני עזר בלבד מותר קו בנין 0 אחורי ו/או צדדי בהסכמת השכן.

2.5 מבני משק חקלאיים

(א) קוי בנין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו לפי שיקולים של איכות הסביבה ותברואה חקלאית ולא פחות מ: צדדי 3 מטר
אחורי 5 מטר
קדמי 10 מטר

(ב) גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 6.0 מ' (גובה מקסימלי)

(ג) הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו, לדעה מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע תברואתי חקלאי במגרש כלפי שימוש במגרש שכן.

(ד) בתקופה של 5 שנים מתאריך אישור התכנית יינתנו היתרים ללולי הודים בגודל של עד 300 מ"ר, במרחק מינימלי של 20 מ' מבנין מגורים. בתקופה זו לא תותר הקמת לולי הודים גדולים מ-300 מ"ר.

(ה) בתקופה שלאחר 5 שנים מתאריך אישור התכנית יהיה המרחק המינימלי בין לול הודי לבין בנין מגורים בהתאם ללוח ההצבה של המכון הטכנולוגי של משרד החקלאות ויבוסל סעיף (ד) לעיל.

2.6 מגרשים מפוצלים

(א) במגרשים מפוצלים המסומנים באות א' ליד מספר המגרש תותר הקמת בנייני מגורים בלבד, בהתאם לאמור לעיל בסעיפים 2.1(א); 2.2; 2.3 ו-2.4.

(ב) במגרשים המפוצלים המסומנים באות ב' ליד מספר המגרש תותר פעילות חקלאית בלבד, כאמור בסעיפים 1.1(א)(ב)(ג) ו-1.2 לעיל.

(ג) גודל החלק של המגרש המותר למגורים בלבד יהיה לפחות 0.9 דונם.

- (ג) גודל החלק של המגרש המותר לחקלאות בלבד יהיה לפחות 1.0 דונם.
 (ה) שני חלקי המגרש המפוצל יירשמו בבעלות ובאחזקה של בעל (הנהלה) אחד בלבד ואינם ניהנים להפרדה.

3. איזור מגורים - בעלי מקצוע

3.1 באיזור זה יותר עיבוד חקלאי (משקי עזר) והקמת בנייני מגורים ומבני עזר לשימושים האלה:

- (א) בנייני מגורים ומבני עזר לבעלי מקצוע
 (ב) פעילות חקלאית, פרט להקמת מבני משק חקלאיים
 (ג) מעבר מתקנים הנדסיים
 (ד) מקלטים

3.2 מספר יחידות הדיור

מוחר להקים רק יחידת דיור אחת למגרש.

3.3 גודל מגרש ובניין למגורים

- מגרש קיים למגורים - בעלי מיקצוע אינו ניתן לחלוקה
- גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-1.0 דונם או כפי שקיים.
- שטח הבנייה מותר לא יעלה על 220 מ"ר (כולל מרפסות).
- מותר לבנות בנין אחד בקומה אחת או בשתי קומות.
- שטח מבני עזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ובכל מקרה לא יעלה על 65 מ"ר.
- חלקה 68, בגוש 8335 היא למגורים בשטח הגובל בדרך בלבד; השטח האחורי מיועד לחקלאות בלבד, כמסומן בהשריט.

3.4 קוי בנין

- קדמי 5 מטר או 1.5 מ' לסככה למכונית
 - אחורי 7 מטר
 - צדדי 3 מטר (למוסך למכונית בלבד מותר 0, בהסכמת השכין)
- מותר לבנות מבני עזר בצמידות לבנין המגורים, תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל.

4. איזור למבני ציבור

באיזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לכלל צבור תושבי הישוב, על פי חכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים.

יותרו השימושים הבאים:

- (א) בנייני מינהל ומשרדים
- (ב) מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך
- (ג) בניינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש
- (ד) צרכניה
- (ה) בניינים לשרותי רווחה, בתי אבות
- (ו) שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים
- (ז) מקלטים צבוריים
- (ח) מתקנים הנדסיים
- (ט) דרכים, ודרכי שרות וחנייה.

4.1 מרווחים וקוי בנין

(א) המרחק בין בניינים יהיה לפחות 5 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מירווחים אחרים לפי חכנית בינוי.

- (ב) קוי בנין מינימליים יהיו:
 - קדמי 5 מטר
 - אחורי 5 מטר
 - צדדי 4 מטר

4.2 גובה בניינים ושטח מבונה

(א) גובה בניינים לא יעלה על 2 קומות או 6 מטר מפני הקרקע, פרט לבניינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה מתאים.

(ב) שטח הבנייה לא יעלה על 25% משטח המגרש.

4.3 עיצוב ארכיטקטוני

הועדה המקומית תתנה היתרי בנייה לבניינים ופעילויות בתכנית בינוי ובעיצוב ארכיטקטוני חיצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח.

5. שטח ציבורי פתוח

מותרים השימושים הבאים:

- (א) נסיעות וגינון
- (ב) מתקני נופש, מתקני ספורט, בריכות שחיה פתוחות
- (ג) דרכים ושבילים
- (ד) מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים
- (ה) כל פעילות לרווחה הציבור, למעט הקמת בניינים שאינם לצורך הפעילויות והשמושים המפורטים לעיל.

5.1 היתרים ותנאים לבנייה

- (א) בשטחים ציבוריים פתוחים לא יתנו היתרי בנייה לשימושים המותרים אלא לאחר אישור חכנית בינוי ע"י הועדה המקומית ללא צורך לחלק את השטח למגרשים.
- (ב) המירווחים, העיצוב הארכיטקטוני והסביבתי, ותנאים אחרים יקבעו ע"י הועדה המקומית, בהתחשב באופי, מיקום ותנאי השטח תוך בחינת יחסי הגומלין עם השימושים באזורים סמוכים.

6. שטח ציבורי משקי

יותר השימושים האלה:

- (א) מבני משק חקלאיים
- (ב) מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית
- (ג) בניינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה ושירותים
- (ד) חנות לממכר תוצרת חקלאית וכיו"ב
- (ה) מקלטים ציבוריים
- (ו) מתקנים הנדסיים
- (ז) דרכים, דרכי שרות ושחי חניה
- (ח) משתלות, שטחי נסוי וכל פעילות חקלאית אחרת
- (ט) שטחים פתוחים ציבוריים

6.1 מירווחים

- (א) לא תותר הקמת בנין או שימוש לפעילות היכולה ליצור מיטרד סביבתי ו/או מפגע חברואתי חקלאי, במרחק שיקבע ע"י הועדה המקומית (ראה פרק ה להלן) ולפחות מ-20 מ' מגבול איזור שמושי קרקע סמוך, למעט דרך.

(ב) המרחק בין 2 בניינים יהיה לפחות 5 מטר, פרט למקרים בהם על פי שיקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק אחר לקיום הפעילויות.

6.2 קוי בנין וגובה בניינים ומתקנים (לבדיקה)

(א) קוי בנין מינימליים יהיו

- קדמי, לדרך, 5 מטר

- אחורי, 5 מטר

- צדדי, 5 מטר

(ב) גובה בניינים באיזור זה לא יעלה על 6 מטר, פרט לבניינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שינוע וארובות, לגביהם רשאת הועדה המקומית לקבוע גובה מקסימלי אחר.

7. מלאכה

א. באיזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים של מלאכה ותעשייה זעירה המותרים לפי תכנית עח/200 לרבות בית-דפוס וכל השימושים הנלווים, כפוף לתנאים המפורטים בפרק ה' - איכות סביבה ותברואה חקלאית, להלן.

ב. היתרי בנייה ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

7.1 שטח בנייה וגובה בניינים

א. שטח הבנייה המקסימלי המותר הוא 40% משטח המגרש

ב. גובה הבניינים המקסימלי הוא 2 קומות או 8 מטר

7.2 קוי בנין ומירווחים מינימליים

קו בנין קדמי: לפי שנקבע בדרך הסמוכה אך לא פחות מ-5 מ'

קו בנין צדדי ואחורי: 5 מ'.

מירווחים בין בניינים יהיו לפחות 5 מ' אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי.

8. איזור מבנים חקלאיים ציבוריים

א. מבני משק חקלאיים

ב. מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית

ג. בניינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים לחקלאות בלבד

- ד. מיתקנים הנדסיים
 ה. דרכים, דרכי שרות ושטחי חנייה
 ו. משתלות, שטחי נסוי וכל פעילות הקלאית אחרת.

8.1 מירווחים

- (א) לא תותר הקמה בנין או שימוש לפעילות היכולה ליצור מטריד סביבתי ו/או מפגע חברואתי קלאי, במרחק שיקבע ע"י הועדה המקומית (ראה פרק ה' להלן) ולפחות מ-20 מ' מגבול איזור שמושי קרקע סמוך, למעט דרך.
 (ב) המרחק בין 2 בניינים יהיה לפחות 5 מטר, פרט למקרים בהם על פי שקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק אחר לקיום הפעילויות.

8.2 קוי בנין וגובה בניינים ומתקנים (לבדיקה)

- (א) קוי בנין מינימליים יהיו

- קדמי, לדרך, 5 מטר

- אחורי, 5 מטר

- צדדי, 5 מטר

- (ב) גובה בניינים באיזור זה לא יעלה על 6 מטר, פרט לבניינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שינוע וארובות, לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה מקסימלי אחר.

9. בית-עלמין

בשטח המיועד לבית עלמין יותרו רק שימושים הקשורים בפעילות בית-קברות, צרכי דת, גישה וחנייה על פי תכנית בינוי.

9.1 מירווחים

- (א) המרחק בין גבול בית עלמין לבין מבני מגורים ומבני חינוך, יהיה כהתאם לתכנית מיתאר ארצית ולפחות 100 מטר.

9.2 היתר הפעלה

- הועדה המקומית תתנה הפעלת בית עלמין בקיום ההוראות האלה:
 (א) גידור כל שטח בין עלמין או השטח לגביו מופעל פיתוח בשלבים. הקמת גדר תיל בחזית אסורה.

- (ב) דרך גישה לשטחי חניה בהתאם לגודל בית העלמין
 (ג) אישור תכנית פיתוח לרבות נטיעות ע"י הועדה המקומית
 (ד) סדורים סניטריים נאותים לעוברים ולמבקרים בתחום בית העלמין, לרבות בית סהרה

10. דרכים

10.1 סוגי דרכים

- (א) דרך מהירה או דרך ארצית, המחברת מרחבי תכנון והכלולה בתכנית המיתאר הארצית ח/מ/א/3 או מוצע להכלילה בתכנית זו.
 (ב) דרך אזורית, המחברת ישובים והכלולה בתכנית מיתאר מחוזית או ארצית או מוצע להכלילה, המוכרזת או מוצעת להכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתוח 1943).
 (ג) דרך מקומית, המסומנת בתכנית זו ומחברת איזורים ו/או מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברת את הישוב לדרך איזורית.
 (ד) דרך שרות, המסומנת בתכנית בנוי, והמחברת מבנה, קבוצת מבנים, מגרשים ופעילויות לדרך מקומית או אזורית.
 (ה) דרך חקלאית, המשמשת לצרכים חקלאיים בלבד.

10.2 היתר לסלילת דרך

- (א) היתר לסלילת דרך ארצית או איזורית ינתן על פי תכנית מיתאר מקומית עח/200 על תיקוניה.
 (ב) היתר לסלילת דרך מקומית ינתן ע"י הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים הבאים:
 - חרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מ' מתחום הדרך.
 - חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות גישה למגרשים גובלים)
 - מבנה הדרך המוצע
 (ג) היתר לסלילת דרך שרות ינתן על ידי הועדה המקומית על פי הנחיותיה.

10.3 רוחב וקווי בנין של דרכים

- (א) רוחבים של דרכים מקומיות, דרכי שרות ודרכים חקלאיות יהיו כמסומן בתשריט או בהעדר סמון כזה על פי אישור הועדה המקומית.
- (ב) המרחק בין קו בנין לבין גבול רצועת דרך מקומית לגבי מבנים חקלאיים יהיה לפחות 5 מ'.

(ג) אסור כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, חזקיקים, טלפון וכיוצא באלה ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב צבוריים, לבצע נסיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

10.4 זכות מעבר למגרש

הועדה המקומית רשאית לרשום זכות מעבר המוגדרת בתכנית זו ו/או בתכנית בנוי מאושרת (זיקת הנאה כמשמעותה בחלק המקרקעין תשכ"ט - 1969) על מגרש הגובל בדרך לטובת מגרש אחר, בתנאי שהמגרש אינו גובל בדרך על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

10.5 שדה ראייה

על אף האמור בתכנית זו, תהא סמכות לועדה המקומית להימנע מלתת היחר בניה או לתת בתנאים כפי שהראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים, מחלפים, דרכים מכל הסוגים, על-מנת להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל.

10.6 הפקעה ורישום דרכים מקומיות, דרכי שירות ודרכים חקלאיות.

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור. הרשום יכול להיות גם על שם הישוב בתנאי קבלת הרשאה לכך מידי המועצה האזורית עמק חפר.

11. מיתקנים הנדסיים11.1 שימושים מותרים

ליעד זכות מעבר ושטחים למערכות ומתקנים עיליים וחת-קרקעיים בין המסומנים בתכנית כל שהיא, בתכנית זו או בתכנית בנוי במסגרת תכנית זו.

11.2 היתרי בנייה

(א) מעבר מתקנים הנדסיים ו/או שטחים שנועדו למתקנים הנדסיים יחולו עליהם הוראות החוקים הנוגעים, לכל שמוש ותכלית, על תיקוניהם.

(ב) הועדה המקומית רשאית לתת היתר בנייה ושמוש בתנאים כפי שיראו לה, לכל מבנה, מתקן, מערכת ו/או פעילות שלדעתה ועל פי חוות דעת ועד הישוב, עלולים לסכן בריאות הציבור לפגוע בפעילות החקלאית הסדירה או לגרום למטרדים סביבתיים בשטח, כסביבתו או במרחב ההשפעה שלו.

11.3 הגבלה והפסקה פעילויות

הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, להגביל או להפסיק זמנית כל פעילות או שמוש, אשר על פי המלצת ועד הישוב ובהתבסס על חוות דעת מומחים הנוגעים בדבר, גורמים למטרדים סביבתיים, פגיעה בפעילות חקלאית סדירה ו/או מהווים סכון לבריאות הציבור.

פרק ד' - תשתית1. ניקוז ותיעול

(א) פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו. מתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בנייה, שימוש ופעילות עלפי תכנית בנוי בלבד.

(ב) כל בקשה להיתר בנייה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל סופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הטענות בדבר.

(ג) הועדה המקומית חורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

2. אספקת מים

- (א) לא יוצא היתר בנייה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- (ב) שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- (ג) הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים תותנה בקיום הוראות חוק המים חשי"ס 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירה בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

3. ביוב

- (א) לא יוצא היתר בנייה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, פעילות תעשייתית ומלאכה ומבני ציבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בנייה, שימוש ופעילות בפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה ימנע מטרדים סביבתיים.
- (ב) היתרי בנייה למתקני טהור ביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סילוק וכיוצא באלה ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מירווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

4. אשפה

- (א) הועדה המקומית תתנה היתרי בנייה, שימוש ופעילות בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
- (ב) לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים ישולו הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, על תקנותיו.

5. חניה

- (א) לא ינתן היתר בנייה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
- (ב) לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים לחניה רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.

- (א) הועדה המקומית תחנה מתן היתרי בנייה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- (ב) לא חבוצע כל פעילות גזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורה והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.

פרק ה' - איכות סביבה ותברואה חקלאית

- (1) למרות האמור בסעיפים השונים של חכנית זו יהיה זה מטמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בנייה או לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים נוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למיטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה החקלאית.
- (2) הועדה המקומית תחנה מתן היתר בנייה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחי משרד החקלאות והמלצת ועד הישוב.
- (3) הועדה המקומית חקבע בכפיפות להנחיות מומחי משרד החקלאות, את המירווחים בין מבנים חקלאיים לרכות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקנים ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים, לבין עצמם ובינם לבין בנייני מגורים ובניינים צבוריים.

פרק ו' - מגבלות וחריגים

- (1) הועדה המקומית לא תתן היתר בנייה, שימוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח-1978, אלא על פי התנאים שיקבעו ע"י מנהל אגף העתיקות או מי שמורשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.
- (2) הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בנייה ו/או תתנה הוצאתו בקיום התנאים הבאים:
- חתימה ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימה של הנ"ל, חוות דעתו כאשר השיקול בדבר קבלת חוות הדעת או פסילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד.
 - חתימה בעל הקרקע או המצאת אישור שמגיש הבקשה הינו בעל חוזה חכירה לתקופה העולה על 25 שנה.
 - אישור שלטונות הג"א לגבי בניינים המחייבים אישור כנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית חשי"א - 1951 על תיקונו ותקנותיו.

- (3) כל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבנייה השכ"ה - 1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ח - 1968 על תיקונייהם ותקנותיהם, תידון בוועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד הישוב. ההמלצה ו/או חוות הדעת תשקל על ידי הוועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.
- (4) שינויים ו/או תוספות בנייה לבניינים קיימים
- (א) הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ו/או תוספות בנייה לבנין שהיה קיים לפני מתן תוקף לתכנית זו ושבנייתו הותרה לפי תכניות קודמות.
- (ב) תוספות הבנייה הותרנה לפי קווי בנין בהתאם להוראות תכנית זו אלא אם הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת ועד הישוב, תחליט להתיר את התוספות לפי קוי בנין קיימים שהותרו לפי תכנית קודמת.
- (5) הוועדה המקומית רשאית לקבוע הקלות מהוראות תכנית זו במגרשים בצורה כלתי רגילה ו/או משופעים. ההקלות יהיו רק במספר הקומות ו/או במירווחים מינימליים.
- (6) שימוש חריג לחנות: הוועדה המקומית תקבע את תקופת החריגה של החנות לפי שיקולים שיקחו בחשבון אפשרות של הקמת מבנה אלטרנטיבי לשימוש האמור וזאת בהקשר עם סלילת המחלף המתוכנן בכביש החוף.

התאגדות המעסיקים והעובדים באזור המזרחי.

מס' תעודת זהות	שם המעסיק	שם העובד	מס' תעודת זהות	תאריך	סוג התביעה	ערך התביעה	מס' תעודת זהות	שם המעסיק	שם העובד	מס' תעודת זהות	תאריך	סוג התביעה	ערך התביעה
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							
5	מפעל חקלאות	משה	5	10.01.57	פיקדון	2.0							

התאגדות המעסיקים והעובדים באזור המזרחי - מס' תעודת זהות 5711111111 - 10.01.57

1980

סיכום התוצאות והאגודות
האגודות למימון וסכנוולוגיה
הקפידות, חל - אגודת

התוצאות מקצועיות לפי סעיף 17א (המרות במספרים)

נספח לתוכנית המהירות להימנעו כנגד שטח 1979
כתוצאה דאגה להימנעו וסכנוולוגיה בריכוזו של יאיר צוק

מס' *	כמות מברורים	מברור דרך ותשלום - ניקוז	מברור דרך שירות לולאים אחרים	מברור דרך חלקה שטח	מס' # # השלמה	כיון השלמות	מלולי הסגר ומברורים וסיפוח	מלולי רבייה וספוח (קלי כפר והורדים)	מברורי מסך - אחוים - רפת, דיר, אורווה	מכתי-צמיחה מספרים	מספרים	הערות	מס' *
1	20	5			6	12	500	500	12	500	20	לוליים לפיילוח	1
2	40	5	30	6	12	300	500	500	12	500	40	לוליים לעופות על רפת (באיורור) סבבי או מברוקר	2
3	40	5		6	12	500	500	500	12	500	40	לוליי מרגירות והורודים	3
4	40	5	50	6	12	500	500	500	12	500	40	לוליי הודים לפיסוס	4
5	40	5		6	12	500	500	500	12	500	40	לוליי רבייה וסיפוח (קלי כפר והורדים)	5
6	40	5	30	6	12	300	500	500	12	500	40	לוליי הסגר	6
7	40	5	50	6	12	500	500	500	12	500	40	מברורים	7
8	40	5		6	12	500	500	500	12	500	40	לוליים לאוים	8
9	20	5		6	12	500	500	500	12	500	20	מתי - איכוד לעופות *	9
10	20	5		6	12	500	500	500	12	500	20	מברורים, או סכמה רפת	10
11	30	5		6	4.5	500	500	500	12	500	30	מברורים לצאי	11
12	20	5		6	4	500	500	500	12	500	20	אורווה	12
13	15	5		6	4	100	500	500	12	500	15	מברור דררה *	13
14	20	5		6	8-12	40	40	40	8-12	40	20	מתי-צמיחה פוחים וירקות	14
15	50	5		6	8-12	40	40	40	8-12	40	50	מתי-צמיחה מוספסים באוויר	15
16	20	5		6	4	40	40	40	4-6	40	20	מתי-רפת על	16
17	20	5		6	4	40	40	40	4-6	40	20	מתי-גידול לפסידות	17

* מס' לעקיף 5-1
 * כמות המברורים מתייחסת תנאים כדורדים אשר יעמדו להתחייבות לפגיעה דליפה דוררית שתייפוח נפת' לרפורים.
 * מס' * מספר לול כערכה, כעקעה ורית-שאן המרות המינימלית יהיה 15 *.