

מחוז המרכז
שינוי תוכנית מתאר שד/104/5
שינוי תוכנית מתאר מקומית שד/1000
מושב ירחיב

מרחב תיכנון מקומי דרום - השרון

1. מחוז : המרכז
2. נפה : פתח-תקוה
3. מועצה אזורית : דרום השרון
4. מקום : ירחיב
5. גושים בשלמות :
6. גושים בחלקים : 7506, 7639, 7638, 7637
7. הגבלות : כמסומן בקו כחול כושריט
8. שטח התכנית : 915 דונם
9. התשריט : התשריט המצורף לתוכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. כעל קרקע : המדינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
11. המגיש, היוזם : הסוכ"י, מח' ההתיישבות, ת.ד. 2307 רחובות מיקוד 76105 ט"ל - 08474111
12. המתכנן : הסוכנות מחלקת ההתיישבות
13. הגדרות :

"נחלון" - יחידות קרקע בנושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשות לעבוד חקלאי לבניני משק חקלאי ולמגורי בעליו.
"ישוב" כמוגדר בצו מועצות אזוריות תשכ"ה - 1956.
"מושב" כמוגדר בצו אגודות שתופיות "חברות" ק"ח 29779, 3253, 3477, 4051 (החלית)
"אזור" שטח קרקע כמסומן בסימן מוסכם במקרא וכושריט בציון השמוש המותר בקרקעות ובמבניט שכאוחו האיזור.

"תכנית בנוי" - תשריט התואם ותוכנית מפורטת זו, הכולל העמדה וחלית בניינים, מכנים ומוקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידווחים, הגישות אל הבניינים סימון דרכי שרות ושכילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חנייה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מחקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, תעול, כיוב, חשמל). מפלסים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

תכנית בנוי בחלקו שאינן חלקה א' של נחלה יסומנו גבולות שטחים לפי מפה מוסכמת על הסוכה"י או משרד החקלאות והמושב.
תכנית בנוי חוויל על כל השטח המבוקש לבינוי או על מקצתו בהחלט להיקף הנדרש לתוכנון ולפי החלטת ועדת בניה.

"דרך שרות"

לפי חכניה בנוי דרך המוכרת מבנה, קבוצת מכוניות ו/או שטחים לדרך מקומית או אזורית, או ואשית.

14. מטרת התכנית

- א. קביעת אזוריים והשמושים (תכליות) המותרים בהם.
- ב. ביטול זרכים קיימים והתווית דרכים חדשות.
- ג. ביטול מקרקעי יעור - (לפי סעיף 139 חוק המקרקעים).
- ד. קביעת מספוי נחלות ומגרשים למשקי עזר לבעלי מקצוע בהתאם לחשריט.
- ה. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.

15. חלוקת שטח התוכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בתוכנית והיה כמסומן בחשריט. כל סטיה מכך טעונה אשר הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון חשכ"ה - 1965.

16. הפקעה ורשום שטחים ציבוריים:

- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. דרכים מקומיות המוכרות מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מוכרות ישובים לדרך אזורית יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית או לישוב בוטי חכירה סמלית.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לדרכי צבור כהגדרות בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 יופקעו כדין וירשמו ע"ש הועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמלית.
- ד. התוכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.

17. הוראות כלליות:

- ~~א. נקודת היעול - ע"י העלות שתחזיקו לצורך דרכים, חלילה ושמתי ציבור, לשכנתם~~
- ~~ב. רצון רשות המקומית - משרד התכנון והבניה~~
- ~~ג. אמצעים מתקדמים - משרד התכנון והבניה~~
- ~~ד. משרד התכנון והבניה - משרד התכנון והבניה~~
- ~~ה. אספקת מים - לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד הווקלאות.~~
- ~~ו. אספקת חשמל - לפי דרישת משרד החשמל ומשרד התכנון והבניה.~~
- ~~ז. אספקת חשמל - לפי דרישת משרד החשמל ומשרד התכנון והבניה.~~
- ~~ח. אספקת חשמל - לפי דרישת משרד החשמל ומשרד התכנון והבניה.~~
- ~~ט. אספקת חשמל - לפי דרישת משרד החשמל ומשרד התכנון והבניה.~~
- ו. מסדרונות חשמל - מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בחשריט לפי הוראות חכנית מתאר מחוזית או לפי אשורים שחציג חברת חשמל עם בצוע החכנית.
- ז. בנין חריג - בנין חריג או שמוש חורג לא יראהו כחורג אם היה קיים לפני מתן חוקף לחכנית זו.
- ח. היטל השכחה - יוטל כחוק לפני מתן היתר בניה ע"י הועדת המקומית כמידה וישוב זה נכלל בחוק מס' השכחה.
- ט. זכות מעבר - חומר זכות מעבר למתקני הנדסיים בלב, נוים, חשמל, ונקודת לא מתן פצולים אך יש לדרוש החזרת המצב לקדמותו ע"י המבצעים.

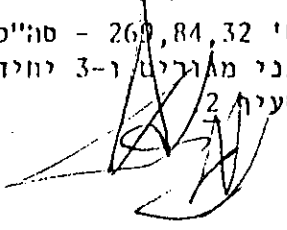
18. הוראות בניה באזור חקלאי

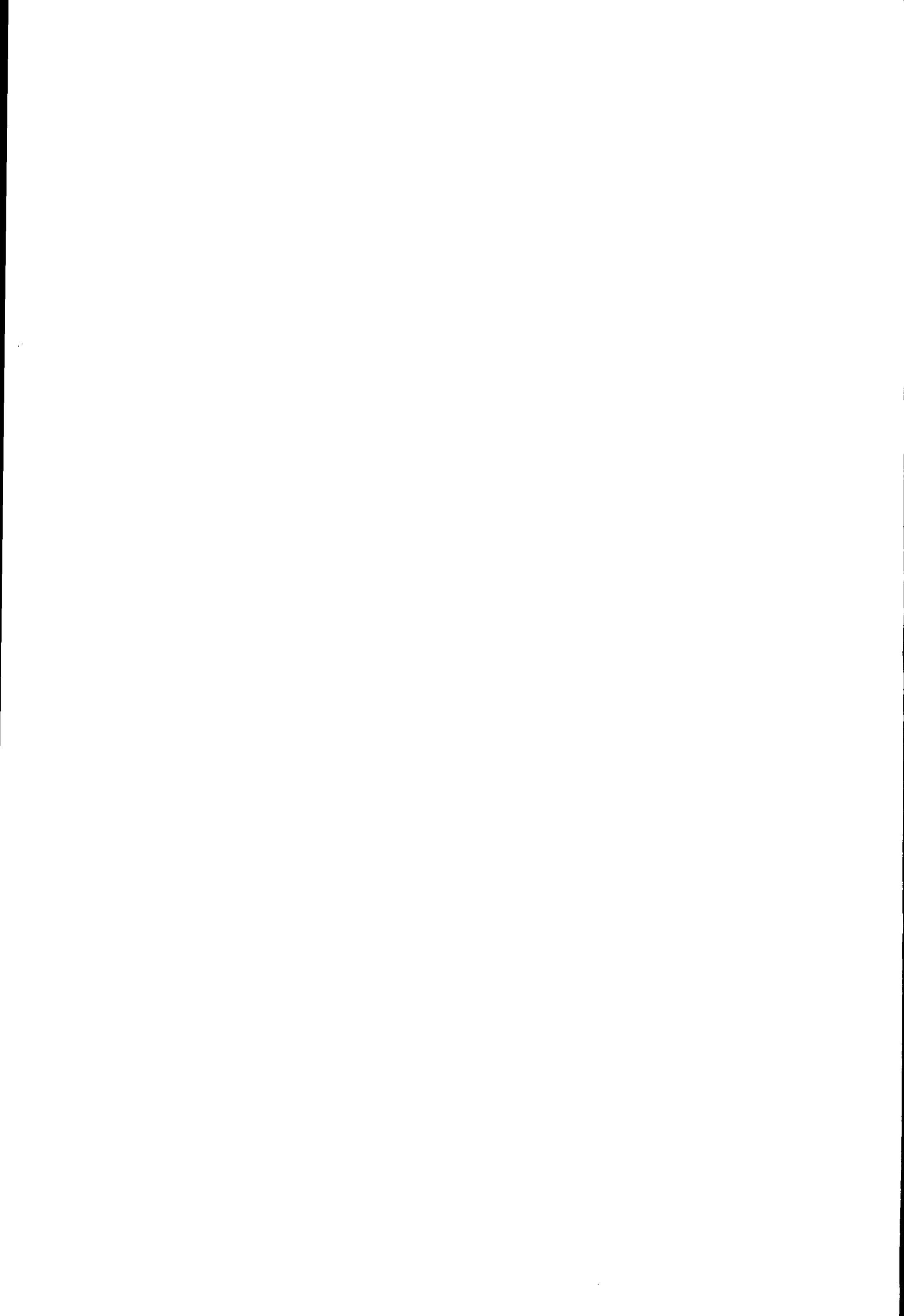
- 18-1. כשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והכניה חשכ"ה יכתבו היתרי בניה בהתאם ללוח ההצבה של השינוי להורכה מקצועית כאגף מיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות המצ"כ וכפי שיחוקן מדי פעם בפעם ע"י משרד החקלאות באשור הועדה המקומית.
- 18-2. תותר הקמת מבני משק ומכניס להחזקה בעלי חייט לפי תכניה כנוי לחלקו משנה חלקו ב' או כשטחים מרוכזים שנועדו לשלוחות נפרדות.
- 18-3. היתרי בניה לזומוה וכתי צמיוה ולכל מבני משק חי וצומח יכתבו רק לאחר אשור משרד החקלאות לפחרון בעיות נקוז.
- 18-4. הקמת משרפוח לפגריט (פטריט) אסורה בשטח המגורית.

19. הוראות בניה באזור חקלאי משקי:

19-1. מספור הנולות

- חלקה א' (נוחלה) שטח בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי. הנוחלה חושט כחלקה א' כאשר כל חלקי הנוחלה מסומנים במספר סדורי אחד.
- 19-2. יחידות דיור חהינה מותרות למגורית בלבד וניון יהיה לאכלסן רק לפי ההגדרה שלהלן:
יחידות דיור ראשונה לבעל נוחלה
יחידות דיור שניה - לכך/בח מנשיכית
יחידות דיור שלישיח - להורי בעל הנוחלה.
- 19-3. הבקשה להיחר בניה למוכנה ראשון או לחוספוח חכלול סימון שטח המיועד למכנה לממשיך. הסימון יהיה משוער ליחידת הדיור השניה.
- 19-4. מיקום המכנים למגורית לא יעלה על 40 מ' כנקודה הרחוקה ביותר מהדרך, [כמסומן כושריט.
- 19-5. בחזית המגרש בשטח המיועד למגורית לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- 19-6. בחלות שאינן מפורצלות: מגרשים מס' 269, 84, 32 - סה"כ 3 נולות. תותר הקמת 2 מבני מגורית ו-3 יחידות דיור בהתאם ללוח ההוראות סעיף 2.





19-7. נחלות מפוצלות:

בנחלות המפוצלות הנ"ל תוחרנה 3 יחידות דיור ב-2 מבני מגורים בכל מגרש מפוצל מכנה מגורים אחד, יחידת דיור שלישית לזר הקשיש תוחר באחד משני המגרשים של הנחלה המפוצלת, היחר כניה יוונה בהגשת חרשימי המגרש והסביבה של 2 מגרשי הנחלה המפוצלת.

20. הוראות בניה לאזור מגורים - היחרי בניה ינחנו לפי חכניו בנוי באשור הועדה המקומית חכנית. הכנוי והיה חלקית או לכל האזור הכל לפי הענין. תוכנית בנוי יוגשו שחיי בניה מירכיים בציון שטחיו, משטחי פריקה וטעינה על שטחים אלו תוחר הקומו כניות מכנית בגדלים שונים הקטנים משטח הכניה היחרי, היחר כניה ינתן בנפרד לכל מכנה ויכלול מרובי עזר, מחקנים הנדסיים ומקלטים ומקלטים ללא צורך יחייבו תוכנית בנוי נוספת. היחרי הכניה יוצאו בהתאם ללוח ההוראות סעיף 5.

22. הוראות בניה לכיכר ציבור - היחרי בניה ינחנו לפי תוכנית בנוי (ראה הגדרות) באשור הועדה המקומית ובהתאם ללוח ההוראות סעיף 6.

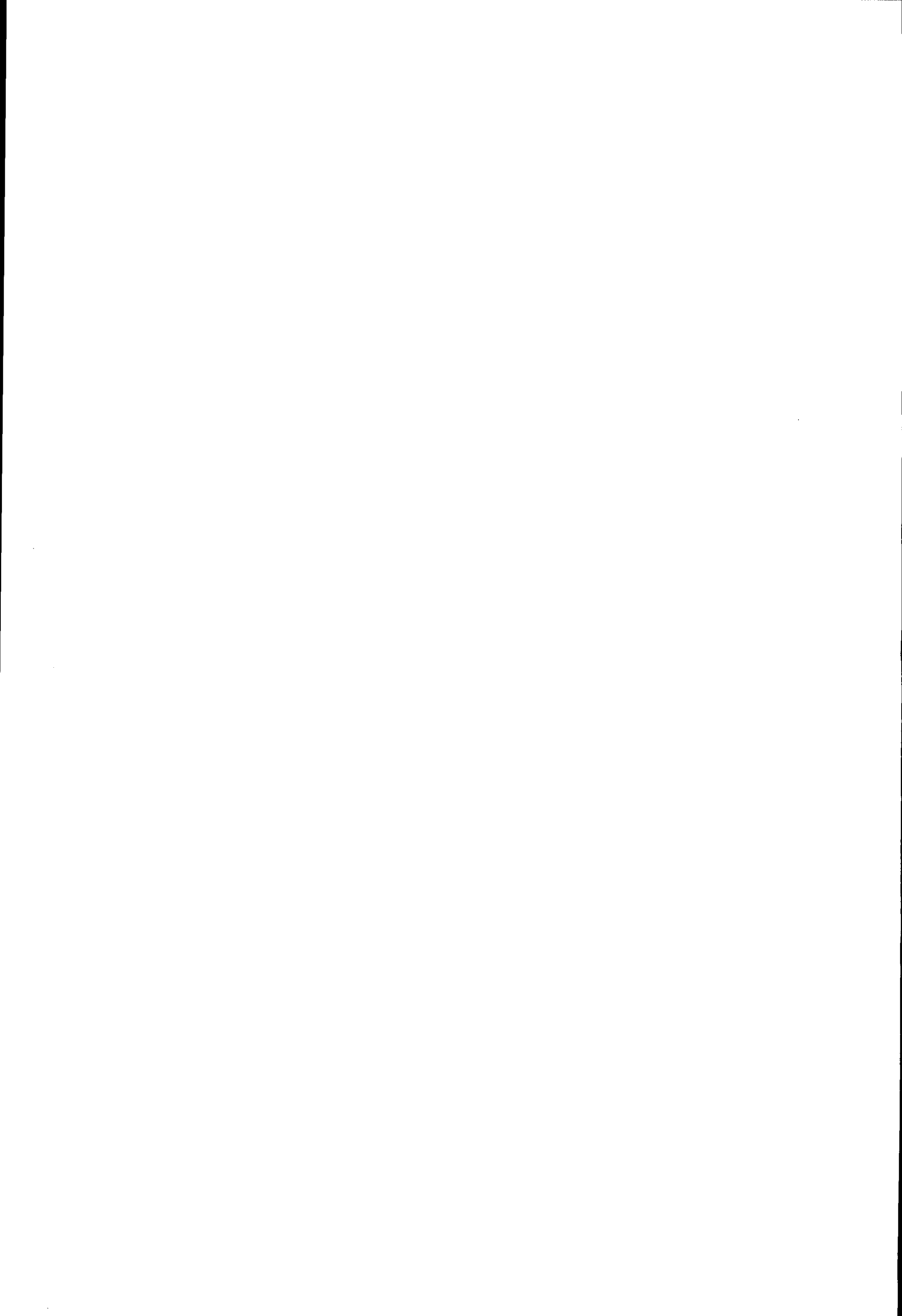
23. הוראות בניה לאזור חנייה

- 23-1 השטח יימצא כאחזקה האגודה השיתופית ירחיב ולא תותר חלוקהו.
 - 23-2 בקשה להיחרי בניה יהיו ביוזמת האגודה.
 - 23-3 הועדה המקומית רשאית להתנוח מתן היחר באשור ינטקיר הייחמה על הסביבה ביד הרשות המוסמכת.
- 24 הוראות לאזור בית עלמין

- 24-1 היחרי בניה יוצא עפ"י חכנית בנוי אשר תראה את השמוש הקשורים לפעילות בית עלמין לצרכי דת, גישה וחניה.
- 24-2 הועדה המקומית תתנה הפעלה בית העלמין בתנאים אלה:

- א. גידור כל שטח בית העלמין או שטח שלגביו יופעל פיתוח בשלבים, גדר תיל דוקרני אסורה.
- ב. סלילת דרך גישה וחניה
- ג. בצוע נטיעות בתחום בית העלמין.





1. הוראות כלליות איכות וסביבה

ניקיון והיעול - י"י העלות פחותה לאירי דרכים, יעילות ושטחי איבוד ובחנאי של השלכות במערכת הניקיון הטכני הן אבטוח שוררונה למניעת זיהום מים עיליים וחומרים.

ביוב - באמצעות מתקן היוב מרכזי או אחר ובחנאי שוררונה מניעת זיהום מים (עיליים וחומרים), קרקע ומפגעי ריחוח.

שמיים שאינם בטיחות - יטופלו טרם חיבורם למערכת מרכזית ו/או כחוטא לתנאי כנדרש לעיל.

פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחוח, מפגעי סביבה, ומפגעי חומרים.

המוקנים למיזרח פסולת (לטוביה השונים), מיקומם ודרכי טילוקה לאחר כומדר ייקבעו לפי הוראת הרשות המקומית או לפי הוראת רשות מוסמכת.

רעש - בכל מקרה, הפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש חכנון הקוטבי, שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים לפי חוק.

זיהום אויר - חדרש החקנת האמצעים חכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים וריחוח מכל מקור שהוא.

כל שימוש המותר לפי חוכניה זו - יענה על דרישה חכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

הועדה המקומית רשאית להטיל כל חנאי המבטיח החקנת אמצעים חכנוניים - טכנולוגיים והפעלתם - כאשר לזכות ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוב מהוראה דיני איכות הסביבה.

הוראות לאזור התעשייה

1. הוצאת היחרי בניה מוחנית בהגשת חוכניה בינוי לאישור הועדה המעוררת.

2. חוכניה הבינוי תחשב בטופוגרפיה ובנוף הטכני והשולב בהם נמיוה המירכית. החוכניה חוכן על רקע מפה טופוגרפית.

החוכניה חכלול הוראות פיתוח למפעלים (למגרסים) הנודדים.

3. לבקשה היחור בניה יבורשו 2 נספחים:

א. מסמך שיציג נתונים ומיוע על הפעילות המבוקשת:

תיאור תהליך הייגור ומערכת האויריה, פרוט של הטוגים והכמויות של חומרים, פסולת, מים ושפכים, פרוט הנועוה אדט וכלי רכב ושעוה פעילות.

הצעות לפתרונות ולהמשקים למניעת מפגעים שיבטיחו עמידה בכל הנדרש לעיל.

ב. חוכניה פיתוח השטח הכוללת הסדרה השטח ועיצוב החזוה לרכוה: מפלסי שטח, גישוה, שטחי הניה, אוסנה, שטחי גינון, גימור חזוהה המבנית, גידור וחזורה + וכן מוקנים הנדסיים למערכת מים, אנרגיה וחקשורת לטיפול הפסולת ובשפכים.

הכל בהחלט ובכפוף לכל ההוראות והדרישות שנוכרו לעיל.

החוכניה חוכן על רקע מפה טופוגרפית.

4. לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם הוצעו והיחיות וחוכניה הפיתוח, וחקנו האמצעים החכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה והוכסחה פעילותם הוקינה.

לוח הוראות לתוכנית ספורטית שד' 4/104

אזור	תחלית האזור	סכום במטרים	גודל פגרה פנימי	שטח בניה מסימולי בעיני	מס' יחיד	מס' יחיד	קומות או גובה מסימולי	קני	כני	הערות
1	תקלאי	פסים ירוקים ואלומיניום	לעבוד תקלאי לשבוע ששק לאחזקת בעלי חיים, במי צמיחה ומכני עזר	פסים ירוקים ואלומיניום	ראח סעיף 18	ראח סעיף 18	מכני	קני	קני	לא תותר הקמת מבני ששק בתחום 15 מ' סביב הדרך. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני ששק לאחר בדיקה כל מקרה לגופו. לאתר עלול תוכנית הבנייה תהא ללא תמכה
2	תקלאי	פסים ירוקים	1- עבוד חלקי 2- מבני ששק ועזר אלומיניום	פסים ירוקים	ראח סעיף 18	ראח סעיף 18	מכני	קני	קני	לא תותר הקמת מבני ששק בתחום 15 מ' סביב הדרך. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני ששק לאחר בדיקה כל מקרה לגופו. לאתר עלול תוכנית הבנייה תהא ללא תמכה
3	תקלאי	פסים ירוקים	1- עבוד חלקי 2- מבני ששק ועזר אלומיניום	פסים ירוקים	ראח סעיף 18	ראח סעיף 18	מכני	קני	קני	לא תותר הקמת מבני ששק בתחום 15 מ' סביב הדרך. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני ששק לאחר בדיקה כל מקרה לגופו. לאתר עלול תוכנית הבנייה תהא ללא תמכה
4	תקלאי	פסים ירוקים	1- עבוד חלקי 2- מבני ששק ועזר אלומיניום	פסים ירוקים	ראח סעיף 18	ראח סעיף 18	מכני	קני	קני	לא תותר הקמת מבני ששק בתחום 15 מ' סביב הדרך. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבני ששק לאחר בדיקה כל מקרה לגופו. לאתר עלול תוכנית הבנייה תהא ללא תמכה

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

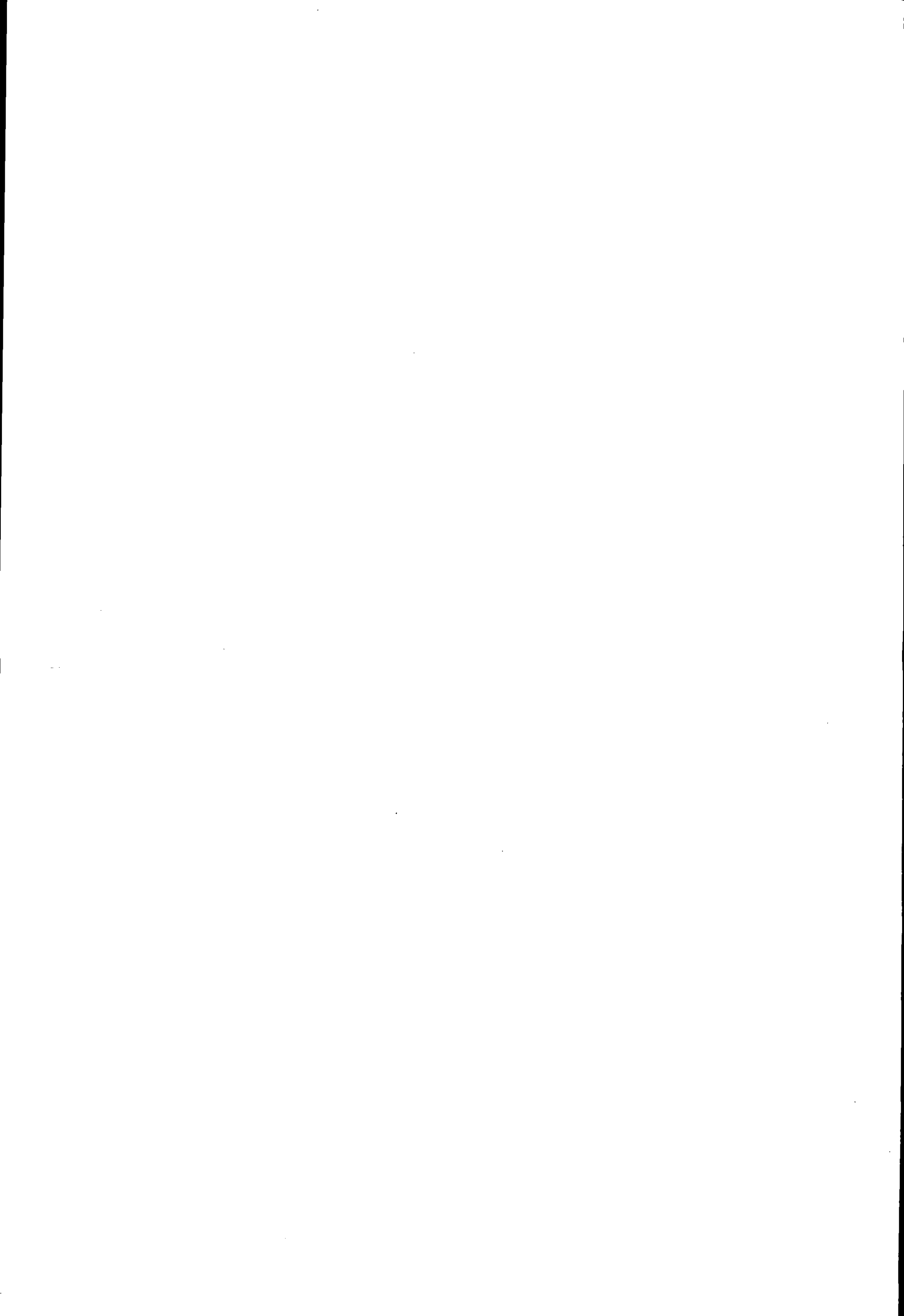
ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות

ראח סעיף 2 בלוח ההוראות



5	5	5	5	2	שני בניה 40% בקומה תחת בניה כפני תעסיה ומלאה, מבני עזר ומתקנים הנרכים תחת בניה יתמני באזור תוערה המקומית לשני מבנות בניו לשטח כולל.	כפסגון בתשריט	פגול פומח פגול פמה	לפני פלאח ומעסיה	תעסיה	9
5	5	5	5		במחאה לפבנות בניו באזור תוערה המקומית 25% רקובה	כפסגון בתשריט	חוס פומח חוס פמה	לפני עיצור לשרות חזיב	כפני עיצור	6
			לפי החלטה תוערה		כל בניה אורה פרט לשמלטים עיצוררים העלות נקוד ומקמים הנרכים	כפסגון בתשריט	צרוק פומח צרוק פמה	לפני צרו פולוס	פרטי פומח	7
5	5	5	5		כל בניה אורה פרט לפגורו פפרי מבני עזר לשמורו פריפ פומח, מקלטים, מקמים תודסום ומעלות נקוד לפי מפניה בניו באזור וערה מקומית	כפסגון בתשריט	צרוק פומח חוס פמה	למקני פפרי ופרות: פפריט	פפריט	8
					כל בניה אורה פרט לערבי תת ומבניה	כפסגון בתשריט	צרוק פרוח צרוק פרוק	לפיה העלפין	בניה - עלפין	9

