

25.11.92

6174

התאחדות עובדי הבניה  
"דרום-השרון"  
15.11.1992  
נתקבל

מחוז המרכז

מס' תעודת זהות  
19-11-1832  
מס' תעודת זהות  
מס' תעודת זהות

מרחם תכנון מקומי - דרום השרון

מס' תעודת זהות  
מס' תעודת זהות  
ומהוה שינוי לתכנית מס"מ 105(שר')

מושב שרה חמר

הרחבת איזור המגורים.

תאריך: 19.11.91

שד יחסי  
חושב עובדים לתמיכות  
שיתופית בעל  
חתימת היוזם:

חתימת המגיש:

חתימת המתכנן: 3324

חתימת בעל הקרקע:

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"דרום-השרון"  
תכנית מס: שד/9/130  
להפקדה בישיבה מס'  
מיום 15.11.92  
מנהל תכנון

חתימת הועדה המקומית: חתימת הועדה המחוזית:

תאריך שינויים ונכמוקים:

19.11.91 תכנית שטח ההרחבה של השכונה הדרומית ולפי הערות ועדת משנה דרום השרון.

נבדק וניתן להפקיד / נאשר  
9.11.92  
החלטת הועדה המחוזית / משנה כוזם  
25.11.92  
מתכנן המחוז  
תאריך

משרד התכנון ומחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965  
זישור תכנית מס.  
9/130/30  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

1. מרחב תיכנון:  
דרום השרון.
2. שם ומספר התכנית:  
1. הרחבת איזור המגורים.  
2. שד' 9/130.
3. שינוי לתכנית:  
א. תכנית מתאר שד' 1006.  
ב. ות.מ. מש"מ/105.  
ג. ות.מ. שד/3/130.
4. מחוז:  
המרכז.
5. נפה:  
פתח-תקוה.
6. תחום שיפוט:  
מועצה איזורית דרום השרון.
7. המקום:  
מושב שדי חמד.
8. חלות:  
8. א. שטח המותחם בקו כחול בתשריט שד/9/130 המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.  
8. ב. גושים: עפ"י טבלאות הגושים והחלקות שבתשריט ובהוראות לתכנית.  
1. גוש 7503, חלקי חלקות 5, 6.  
8. ג. מספר מגרשי מגורים - 71.
9. שטח התכנית: 61.826 דונם.
10. היזם: א. הועדה המקומית דרום השרון.  
10. ב. המגיש: הועד המקומי שדה חמד.
11. בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל.
12. המתכנן:  
אדריכלית שושנה מלמן מס. רישוי 3324.

13. מטרות התכנית:

13. א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעודי קרקע הבאים:
1. איזורי מגורים א' לבניית מגורים צמודי קרקע, למגורים בלבד.
  2. איזור שטח פרטי פתוח.
  3. התוית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
13. ב. להוות בסיס לתשריט איחוד וחלוקה לפי תכנית מדידה על ידי מודד מוסמך וחלוקה עפ"י סימן ז' לחוק בהסכמת הבעלים.
13. ג. קביעת איזורים והשימושים המותרים בהם.
13. ד. קביעת זכויות הבניה.
13. ה. קביעת הוראות להוצאת היתרים להפעלת התוכנית לרבות שלבי פיתוח.
13. ו. בטול הוראות של תכניות מפורטות קימות בשטח שבתכנית המוצעת.

14. הגדרות ופירושים:14. א. מהנדסי הרשות והועדה:

1. מהנדס הרשות: מהנדס המועצה האיזורית דרום השרון.
2. מהנדס הועדה: מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון.

14. ב. תכנית פיתוח כללי:

1. עפ"י תכנית החלוקה המוצעת בתכנית זו.
2. יסומנו המבנים עפ"י זכויות בניה מפורטות בתכנית זו.
3. פילוס השטח, עבודות עפר, עבודות תומכין ואופן הבנוי ישולבו בטופוגרפיה.
4. יסומנו כל מערכות התשתיות עפ"י פרק 19 בהוראות במסמך זה.
5. יסומנו כל כל עבודות פיתוח בשטח פרטי פתוח כולל מתקנים הנדסיים, גינון, מגרשי משחקים ומתקני נופש.
6. יסומנו מקומות להצבת שילוט ותאורתו, ותנאי הקמתם.
7. יפורטו שלבי ביצוע פיתוח התכנית, כל איזור בנפרד.

14. ג. מתקנים הנדסיים: מערכות ומתקנים עיליים ותת קרקעיים, למים ביוב ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא בזה.

14. ד. גדר: בנייה בחזית או בגבול המגרש שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב אדריכלי בשני צדדיה. במיקרים מיוחדים יאושר גובה שונה לפי שיקול הועדה. הועדה המקומית רשאית לאשר לפי שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחד. לא תותר הקמת גדר תייל דוקרני פרט לצרכים ביטחוניים בהמלצת שלטונות צה"ל ובאישור מפורט של הועדה המקומית.

14. ה. מבני עזר: מחסן, חדר כביסה וכל מבנה שנועד לשימוש לצרכי הבית באיזור המגורים. מחסן וכל מבנה נוסף. בין אם מבנה העזר צמוד ומצורף למבנה, במבנה נפרד, נמצא בכל קומה, במרתף או בקומת עמודים.

14. ו. מרתף: חלק בלתי נפרד מהמבנה. לא יבלוט המרתף מעבר לקומה שמעליו. תחתית התקרה לא תבלוט יותר מ-1.3 מ' מפני הקרקע הסופיים.

14. ז. פרגולה: מתקן הנשען על עמודים או נתמך על ידי המבנה ללא עמודים. מורכב מחלקים ישרים קורות שהמרחק ביניהן לא יפחת מ-0.40 מ'. הכיסוי המותר יהיה כיסוי זמני כגון: בד קנבס, רשת צל מחוררת או רשת עץ. הפרגולה תהיה חלק אינטגרלי מהמבנה.

14. ח. קירות תומכים: בכל האיזורים על הגימור והעיצוב להניח את דעת הועדה המקומית. יהיה שימוש בחומרים: אבן, סלעים, בטון חשוף וכו'. גובה הקיר לא יעלה על 0.90 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה הקיר ברצף עד 2.50 מ' מעל גובה זה יחולק הקיר במדורג.

15. הפקעות ורישום שטחים לצרכי ציבור:

15. א. דרכים:

1. דרכים ארציות ואיזוריות תופקענה ותרשמנה ע"ש מדינת ישראל.
2. דרכים בישוב המחברות מגרשים בשטח המתוכנן תרשמנה על שם הרשות המקומית.
3. דרכים פנימיות שייתוו בתכנית הבינוי תרשמנה על שם הרשות המקומית או הועד המקומי.

15. ב. שטחים פרטיים פתוחים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית או יחכרו לחברה בדמי חכירה סימליים שתקבל את הנהלת שטחים אלו.

15. ג. הפקעות: הועדה המקומית רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה, רישום המקרקעין בהתאם לאמור בחוק.

16. יחס לתכניות אחרות:

16. א. ככל שיש סתירה בהוראות לתוכנית זו לבין הוראות תוכניות קודמות (שד/1000, מש"מ 105 הוראות תכנית זו עדיפות. תכנית זו אינה משנה הוראות שד/6/130 פרט לאיזורי תכנון שב שד/9/130.

17. חלוקת שטח התכנית לאיזורים:

17. א. איזור מגורים א':

1. שטח המיועד למבני מגורים צמודי קרקע, למגורים בלבד.
2. יחידת דיור: מערכת חדרים על חדרי השרות שלה שנועדה למשפחה אחת או למגורי יחיד עפ"י הועדה לתכנון ולבניה. חדר מדרגות פנימי, מרפסות מקורות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר.
3. בניה צמודה: מוגדרת כאשר בשני מגרשים נפרדים מותרת בניה, בקו בניה-0 בגבול המשותף, למבני מגורים, למבני עזר, סככות חניה, וכו'. תכנית הקרקע ושטח הבניה המותר לכל המבנים בין שהם צמודים או בודדים יהיה לפי המותר בהוראות ושימושים סעיף 18 בחוברת זו.
4. מבני עזר: מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב וכל מבנה עזר לצרכי הבית בין שהוא מבנה נפרד, מצורך לבית, נמצא בתוך המרתף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות הדרושה למגורים. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים במגרש ובמגרשים הסמוכים.
5. חלוקת איזור שטח המגורים הכלול בתכנית תהיה עפ"י המסומן בתשריט.
  - א. שטח מזערי של מגרש יהיה כ-450 מ"ר לפי השימושים המותרים וזכויות הבניה. תותר הקמת יחידת דיור אחת בקומה אחת או בשתי קומות.
  - ב. הבניה המירבית לא תחרוג מהנקבע בסעיף זכויות בניה.
  - ג. בקו הגבול בין שני מגרשים יותר קו בנין 0 לבנית מבנים צמודים.
  - ד. במגרשים בודדים יותר קו בנין 0 אם הועדה המקומית תאשר.

.5

ה. מבנים הצמודים ע"י קו גבול 0 ביניהם יהיו באותו דגם תיכנוני (אך לא בשטחם לא במספר החדרים ולא במספר הקומות).

ו. במגרש פינתי יהיה רק קו בניה חזיתי אחד לפי צורת המגרש. ולפי סוג הכבישים המצטלבים, בחירת הכביש להחלטת ועדת הבניה.

.17 ב. איזור שטח פרטי פתוח:

1. שבילים, גנים, פרקים מתקני בידור, חניות, מיקלטים ומתקנים הנדסיים.

.17 ג. איזור דרכים:

1. דרך מוצעת.
2. דרכי שרות.
3. דרכים משולבות.

.18 הוראות התכנית שימושים המותרים והגבלות:

.18 א. איזור מגורים: תותר הקמת בנינים לפי השימושים המותרים באיזורים:

1. בניני מגורים: יחידת מגורים למגרש. יחידת מגורים העומדת בפני עצמה או צמודה בקיר משותף ליחידת המגורים במגרש השכן.
2. שטח בניה מותר ליחידת מגורים: 160מ"ר שטח תכנית הקרקע. סה"כ השטח המותר הוא 200מ"ר. מותרת בנית שתי קומות או בנית מפלסים שונים עד לגובה של שתי קומות.
3. מקלטים: מקלט משותף לשתי היחידות הצמודות או מקלט לכל יחידת מגורים שיותר בכל מיקום במבנה או בקיר המשותף לשתי היחידות הצמודות בקו בנין-0.
4. מבנה עזר: השטח כולל כל מבנה עזר לצרכי הבית לפי סעיף ההגדרות ולפי ההוראות והמרווחים למתן היתר. השטח יהיה עד 15מ"ר צמודים למבנה או 20מ"ר במבנה נפרד. השטח יכול להתפצל לשטחים קטנים ובכל המפלסים.
5. חניה מקורה: שטח החניה לשתי מכוניות 25מ"ר. מקום חניה משולב בבנין בתחום קו הבניה בקו צדדי 0 וקדמי 1.0 (מותר מתחת לקומה עמודים). הגג יכוסה בחומר תואם לבמבנה. חניה מקורה חייבת בהיתר.
6. מתקנים הנדסיים: פרטיים וציבוריים.
7. דרכים:

א. דרך מקומית מוצעת לישוב המשמשת כדרך גישה לאיזור המגורים המוצע. רוחב הכביש וקוי הבניה לפי התשריט.

ב. דרכי שרות רוחב הכביש וקוי הבניה לפי התשריט.

ג. דרכים משולבות להולכי רגל ולתנועה דלילה רוחב הדרך לפי התשריט.

8. עיצוב החזית: במבנים צמודים בקו בנין-0 בין שני מגרשים תעוצב חזית שתתאים לשני המבנים הצמודים (לא תחוייב חזית במידות שוות אלא בזהות תואמת).

9. גגות שטוחים: כולל מעקות בנויים או שקופים. תותר מרפסת גג. המעקות לא יבלטו יותר מ-60ס"מ מהקיר. הועדה תתיר תוכנית מעקה שונה לפי שיקול דעתה.

10. גגות משופעים: עד 45 מעלות. חומר הגג יהיה מרעפים, או איתנית או כל כיסוי גג אחר מקובל, כל עוד חזותו תעוצב בצורה המניחה את דעת הועדה.

11. כליטות: מותר להבליט חלקי מבנה אדריכליים עד 60 ס"מ לתחום מרוחי קוי הבניה כגון: עדניות לפרחים, כרכובים, כיסים לחלונות ניגררים וכו'.
12. פרגולה: שטח הפרגולה עד 10% משטח המגרש.
13. מרתף: יותר שטח מרתף עד 60 מ"ר.
14. מדרגות פנימיות: שטח יחושב רק פעם אחד לפי היטל המדרגות.
15. תליית כביסה: תליית הכביסה תותר במיקום שאינו נראה מהכביש או בחזית. מתקן כביסה מכוסה חייב בהיתר.
16. מכלי גז ודלק: ישולבו בעיצוב המבנה בצורה ובמיקום שלא יראו מהכביש במידת האפשר. יותקנו עם מסתור כחלק מתכנית המנין. במידה ולא ניתן לשלבם בבניה תחייב הועדה התקנת מיכלים מתקרקעים.
17. דודי שמש: הצבת מתקן חימום מים בצורה נאותה.  
א. בגגות ישרים תותר בנית מסתור לקולטים.  
ב. בגגות משופעים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג. אם השיפוע לא תואם את כוון השמש תאושר התקנה אחרת על ידי הועדה. דוד המים ימוקם בחלל הגג הפנימי.
18. אנטנות וארובות: תורשה אנטנה לכל בנין. ארובות ישולבו בבנין באישור הועדה. גובה הארובה יקבע על פי מניעת הפרעה לשכנים.

18. ב. קוי בנין ומרוחים לבניני מגורים ומבני עזר.
1. למגורים: קדמי-5 מ', אחורי-5 מ', צדדי-3 מ' או 0 לשת יחידות. צמודות במגרשים שכנים.
2. למבנים צמודים: שקו הבניה ביניהם הוא 0  
א. לא יהיו חלונות בחזית הנמצאת בקו בניה 0.  
ב. חלונות יותרו במרווח של 2.5 מ' מגבול המגרש.  
ג. חלונות בחזית כאשר חזית שני הבתים במישור אחד יהיו החלונות משני צידי קו ה0 מופרדים ביניהם על ידי מחיצה הבולטת כלפי חוץ וללא מחיצה יהיה המרווח המזערי מהגבול לחדרי שינה ודיוור 1 מטר.
3. למבנה עזר: קדמי-5 מ', צדדי-3 מ' או 0 בהסכמת השכן. תותר הקמת מבנה עזר הצמוד לבנין המגורים לפי קוי בנין למגורים ולפי לוח ההגבלות. מבנה עזר במבנה נפרד 3 מ' מרווח מבית המגורים.

18. ג. גובה הבנין: ממפלס ה0.00 עד חלק הגג הגבוהה ביותר.  
1. גג שטוח: גובה הגג יהיה 7.5 מ' כולל גובה המעקה. יציאה לגג לא תעלה מעל גובה של 2.5 מ', מעל גובה הגג.  
2. גג משופע: גובה הגג יהיה 8.5 מ' עד קו הרכס העליון.

19. הוראות שימושים והגבלות לשטחים שאינם מגורים:  
19. א. כללי: יותרו השימושים שאינם גורמים לפגיעה בסביבה החקלאית ולשירותים הנלווים. כל זה בתחום התכנית בתנאי שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, עפ"י הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה וכו').

20. הוראות כלליות:  
20. א. עצוב החזית: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.  
20. ב. חזית ועיצוב אדריכלי: דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, לגדרות, לשילוט, לתאורה, לריהוט ומתקני רחוב, תוך שמירה על נוף האיזור והשתלבות בו, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

20-

## ג. נושאי תכנית הפיתוח:

1. מערכות תשתית: מים, ניקוז, ביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת. דרכי גישה, שטחי חניה וכו', בהתאם להוראות תכנית זו.
2. עבודת עפר: פילוס השטח, וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף ובטופוגרפיה.
3. חזות ועצוב: נופי ואדריכלי.
4. גינון: בשטחים פתוחים תוך התאמה לנוף הטבעי ולאפשרויות האחזקה.

## 21. תשתיות.

21.

- א. מפת פיתוח כללי: הועדה המקומית תדון ותאשר בקשות להיתרים רק לאחר שתאושר תכנית פיתוח כללית שתכלול את כל התשתיות עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות, מהנדסי הרשות והועדה המקומית ושלבי ביצוען ובהסכמת הועדה המחוזית. התרי בניה יוצאו רק לאחר ביצוע עבודות תשתית מינימליות המבטיחות שמירת בריאות הציבור וקיום הוראות דיני איכות הסביבה.

## 21. ב. ניקוז ותיעול:

21.

1. הגנה מפני שטפונות: לאיזורים השונים בתכנית יוסדרו עפ"י "חוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות" מתקני ניקוז, תיעול והגנה משיטפונות יסומנו לפי הנחיות רשות הניקוז. התרי בניה למתקנים יוצאו עפ"י תכנית בינוי באישור הרשויות המוסמכות ומהנדס הרשות והועדה.
2. כל בקשה להיתר בניה: באיזורים ובמגרשים תכלול פתרון אשר לדעת הועדה ימנע פגיעה בקרקעות מבנים ופעילויות השטחים סמוכים. הפתרונות ע"י חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
3. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעולת אחזקה שוטפת או תקופתית של המערכות והמתקנים כאמור לעיל. בהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצע על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

## 21- ג. אספקת מים:

21-

1. הקמת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי קולחים יותנה בקיום הוראות "חוק המים" והנחיות מהנדסי הרשות והועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרד סביבתי. המתקנים ומערכות אספקת המים יסומנו במפת פיתוח כללי. התרי בניה למתקנים ינתנו ע"פי תכנית בינוי באישור הועדה ומהנדסי הרשות.
2. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים בכפיפות להנחיות הרשויות המוסמכות (כולל נציבות המים).
3. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור הרשויות המוסמכות ולפי הנחיותיהן.

21. ד. ביוב:

1. פעולות לסילוק הביוב לאיזורים השונים בתכנית באמצעות מתקן ביוב מרכזי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת איזורית. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר, ו/או בהתאם לתקנים והנחיות משרד לאיכות הסביבה. כל המתקנים, מערכות, מאגרים וכד' לסילוק הביוב יסומנו בתכנית פתוח כללי עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות הוועדה ובהתאם לדין. היתרי בניה למתקני טיהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סילו וכיוצא באלה ינתנו על פי תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ומהנדסי הרשות הוועדה. הוועדה המקומית תתנה הוצאת היתר בניה, לשימוש ופעילות במניעת מטרד סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.
2. לא יוצאו היתרי בניה אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והוועדה בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

21. ה. אשפה:

1. פעולות איסוף וסילוק אשפה ופסולת באזורים השונים בתכנית יבטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני איסוף פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר בהתאם לכל דין. כל המתקנים, מערכות, מאגרים וכיוצא באלה לאיסוף וסילוק אשפה ופסולת יסומנו בתכנית פתוח כללי עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות הוועדה.
2. היתרי בניה יוצאו בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה לאיסוף הפסולת. מערכות ומתקנים לאיסוף וסילוק אשפה ופסולת, עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והוועדה בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מפגעים סביבתיים.

21. ו. חשמל:

1. פעולות הספקת החשמל באזורים שונים בתכנית זו יוסדרו עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות, כל המתקנים המערכות וכיוצא באלה להספקת חשמל יסומנו בתכנית פתוח כללי עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והוועדה. היתרי בניה למתקנים, מערכות וכד' להספקת חשמל ינתנו רק עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית ומהנדסי הרשות והוועדה.



1. א. דרכי שירות: המסומנות בתכניות בינוי המחברות מבנים,  
מתקנים פעילויות לדרך מקומית.

ב. תחבורה ציבורית: תחנות ויתר המתקנים הנחוצים יסומנו בתכנית פתוח כללי, באישור הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה.

ג. זכות מעבר: למתקנים הנדסיים ומבנים לצרכי ציבור יסומנו בבקשה להיתר למבנים הללו.

2. היתר לסלילת כביש:  
א. דרכים מקומיות ושירות: בהתאם לתכנית זו ע"י הועדה המקומית.

ב. בקשה להיתר תכלול: 1. תרשים סביבה.

2. חתך לרוחב.

3. חתך לאורך.

4. מבנה הדרך המוצעת.

ג. שימוש בקרקע לדרכים:

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המוצעת לדרך מלבד סלילתה והחזקתה.

2. מותר הנחת קוי חשמל, ניקוז, תיעול, ביוב, מים נפט, תזקיקים, טלפון וכיוצא באלה כולל עמודים. ליצור מפרצי חניה. לבנות מתקנים לתחבורה ציבורית. נטיעות.

22. איכות הסביבה: הוראות בנושא איכות הסביבה.

22. א. שימושים מותרים:

1. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

2. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ - "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

22. ב. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

22. ג. כל שימוש קרקע ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. שפכים:

א. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן הטיפול האזורי.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכ"ס, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.

22. ג. 2. נקודות ותיקול:  
השתלבות במערכת הניקוז הטבעי - תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים.
3. פסולת:  
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת חקלאית ופסולת רעילה, מיקום ודרכי סילוקה לאחר מוסדר, ייקבע לפי הוראות הרשות המקומית ו-או לפי הוראות רשות מוסמכת.
4. חומרים רעילים ומסוכנים: (ובין היתר חומרי הדברה)  
דרכי הטיפול בחומרים רעילים והאמצעים שנקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המגרש, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה יעשו בהתאם לכל דין ו-או הוראה של רשות מוסמכת.
5. רעש:  
א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.  
ב. מיגון אקוסטי: למניעת מפגעי רעש תחבורה בשטחים הסמוכים לעורקי תחבורה ארציים, דרכים ומסילות ברזל.
6. איכות אוויר:  
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, הקשור בפעילות המבוקשת.
22. ד. תנאים להיתר:
1. בינוי:  
מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
2. איחסון:  
מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
3. פיתוח השטח:  
מיקום והיקף עבודות העפר, אופן סילוק עודפי העפר ופסולת בנין, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המגרש ושילוב ביצוע התוכנית.
4. כל מסמך בנושאים המתארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

- ה. שימושים חורגים:  
לא תאושר בקשה לשימוש חורג במגרשי מגורים, אלא אם יעמדו השימוש והפעילות המבוקשת ככל הוראות איכות הסביבה ובכל אחת מן המגבלות המפורטות להלן:
1. חומרים מסוכנים: אין שימוש מכל סוג שהוא "בחומר מסוכן" - המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל קורוסיבי, או רעיל שהוא בעל מספר או"ס, בכל מצב צבירה, או שימוש לרבות אחסנה, שינוע, פסולות או פליטות מכל מקור שהוא.
  2. מים ושפכים: כמות - "יבשה" בלבד, שסה"כ צריכת מים עבודה ועבור משק-הבית לא תעלה על 650 מק' לשנה. איכות - שפכים סניטריים בלבד.
  3. איכות אוויר: לפי סעיף 22.ח.
  4. אנרגיה מותרת: חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולארית. כמות - הכמות השנתית לא תחרוג מ-3000 קג' גז, 3000 ליטר נפט/סולר.
  5. ריחות: אסורה פליטת ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת של משק בית ומשק חקלאי.
  6. פסולת מוצקה: אשפה ביתית או פסולת ברת מחזור בלבד, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר באחריות הרשות המקומית.
  7. רעש: עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק לאזור מגורים לשעות היום והלילה לימי חול ומועד.
  8. כל חריגה מן המגבלות הנ"ל מחייבת בדיקה ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
  9. על שימוש בקרקע בשטח פתוח שמחוץ למבנה, יוטלו הגבלות, וייקבע גודל מירבי לשימוש מותר ומרחק מינימלי מבית מגורים.
22. 1. מתקנים הנדסיים:  
כל מתקן לטיפול וסילוק פסולת או ביוב המשרת את הישוב או האזור, יותר על פי תוכנית מפורטת ובכפוף למסד סביבתי שיוגש לבדיקה ולחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.
22. 2. בדיקה מקדמית:  
לא יותר שימוש והפעלה, כאשר לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה - אלא לאחר קבלת חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, ומתן פתרונות ואמצעים למניעת המפגעים הנ"ל.
22. 3. היתר הפעלה:  
לא יותר שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות והפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים, שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.
23. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 20 שנים, בערך, מהתחלת התכנית.
24. לוח חלוקת השטחים ואחוזי השטחים: ראה טבלה.
25. לוח השימושים וזכויות הבניה עפ"י תקנון תכנית זו: ראה טבלה.

טבלת שטחים		
פירוט	דונמים	אחוזים (%)
מגורים	39.000	63.00
שטח פרטי פתוח	7.720	12.50
דרכים משולבות	6.216	10.00
דרכים וחניות	8.890	14.50
סה"כ	61.826	100.00

אסמכתא: SHEMEDT4.TXT

לוח הגבלות הבניה לאיזורים והשימושים המותרים

הערות	7		6	5	4	3	2	1
	מרווחים	חזית צד אחר						
תותר יחידת דיוור צמודה ליחידת הדיוור במגרש השכן בקו הבניה 0.0 תותר הצמדה לכל 2 מגרשים מגרשים. בית בודד במגרש בודד הצמדתו לקו בניה 0 לפי שיקול ועדת הבניה. מתפ: עד 40% משטח המבנה בנוסף לשטח הבניה המותר.	5	3	5	5	2 קומות או רב מפלסי עד לגובה 2 קומות.	ליחידות מגורים 200 מ"ר בשתי קומות 160 מ"ר שטח תכנית הקרקע.	לא יפחת 4500 מ"ר או לפי התשריט ליחידת דיוור אחת בלבד	מגורים א' איזור
שבילים ומתקני בידור יפורטו בתכנית בנוי.	5	5	לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית	מרווח צדדי 0.0 מ"ר 25 מכונניות	לפי תכנית בנינו באישור הועדה המקומית	-	לפי התשריט ללא חלוקה למגרשים	פרט, פתוח