

4006286

29.4.84

הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון

שילובי תכנית מתאר מס' שד / 524 / 4

שילובי תכנית מפורטת מס' שד / 524

שילובי תכנית מתאר מס' שד / 1000

מושב חגור

מנהל תכנון ומידע  
משרד הפנים  
29-4-1984  
נתן

התורה המקומית לתכנון לבניה  
דרום-השרון  
18-04-1984  
נתן

גנרל-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אוטרה לתוקף ע"י ועדה  
שם  
חתימה

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-5715  
מחוז  
מרחב תכנון פקטי  
תכנית  
הוועדה המחוזית ביישובתה  
מיום  
לחכמה הנזכרת לעיל  
סגן מנהל מל"י לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
תכנית מס' שד/524/4 הופלצה  
להפקדה ביישובת מס' 4  
מיום 13.1.82  
מנהל הועדה

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

הירזם : מושב חגור

המתכנן : ג. את ר. אורכך

ועד עובדים של היילים משותפים  
להתייעלות שיתופית בע"מ

ג. את ר. אורכך  
מהנדסים ועצמאים

נבדק ומתן להפקדה לאשר  
תחילת חקירה המחוזית  
תאריך 21/5/84  
מס' 338  
מסכנן ומחוז

<u>עמוד</u>	<u>תוכן הענינים</u>
1	<u>פרק 1 - כללי</u>
	1.1 שם התכנית
	1.2 המקום
	1.3 גבולות ושטח התכנית
	1.4 מטמכי התכנית
	1.5 בעל הקרקע
	1.6 היוזם
	1.7 המתכנן
	1.8 מטרת התכנית
2	1.9 יחס לתכניות אחרות
	1.10 רשום והפקעה
	1.11 שלבי ביצוע
3	<u>פרק 2 - הגדרות ופרושים</u>
5	<u>פרק 3 - אזורי התכנית</u>
5	3.1 אזור משק חקלאי - חלקות א'
6	3.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע
7	3.3 אזור צבורי
8	3.4 איזור פרטי פתוח
8	3.5 איזור חקלאי
8	3.6 איזור תעלת ניקוז
8	3.7 איזור שמורה עבור המוביל הארצי
9	3.8 איזור תחנת תדלוק
9	3.9 מזבלה
10	<u>פרק 4 - תשתית</u>
10	4.1 דרכים
11	4.2 ניקוז ותיעול
11	4.3 אספקת מים
12	4.4 כיוב
12	4.5 אשפה
12	4.6 חניה
12	4.7 חשמל
13	<u>פרק 5 - איכות סביבה ותברואה חקלאית</u>
14	<u>פרק 6 - לוח הגבולות הבניה לאיזורים</u>
15	<u>פרק 7 - לוח הצבת מבני משק חקלאיים</u>

פרק 1 - כללי

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מס' 4/524/שד מושב חגור

- שנוי תכנית מפורטת שד' 524

- שנוי תכנית מתאר שד' 1000

1.2 המקום

מחוז : המרכז

נפה : פתח תקוה

מרחב תכנון : ועדה מקומית דרום השרון

מועצה אזורית : דרום השרון

1.3 גבולות ושטח התכנית

א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול, שטח התכנית כולל את

הגושים וחלקי הגושים הבאים: 7524, 7523, 7522, 7521, 7509, 6311

7525, 7526, 7527, 8890, 8894

ב. שטח התכנית 2895 דונם

1.4 מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית

ב. תשריטי התכנית:

1. תשריט בקנה מידה 1:2500

2. תשריט בקנה מידה 1:500 של איזור המרכז.

1.5 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

1.6 היוזם

מושב חגור

1.7 המתכנן

ג. את ר. אורבך מהנדסים יועצים בע"מ, דיזנגוף 34 תל-אביב.

1.8 מטרת התכנית

1. תכנית מפורטת למושב חגור בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות תקנותיו.

2. ביטול ושנוי תכניות מפורטות קיימות בשטח התכנית.

3. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד.

4. קידום פתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשתופי.

5. שנוי תכנית מתאר וביטול כל תכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רשום.
6. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.
7. תכנית זו אינה מהווה אישור לבנינים קיימים שנבנו בעבר ואשר אינם תואמים הוראות תכנית זו.

1.9 יחס לתכניות אחרות

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בינן לבין תכנית זו, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית כל שהיא שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה ואשר לדעת הועדה המקומית אינה מפריעה לבצוע תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים. בו תורשה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ומכל המגבלות החלות על מבנה או שימוש חריג. בתקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר שמושים ולתת היתרים, תוך שיקול מידת ההפרעה שעשויה להגרם לבצוע תכנית זו.

תכניות מבוטלות - שד/524, שד/1524  
תכנית שד/2524 - נשארת בתוקף.

1.10 רישום והפקעה

1. הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
2. כל השטחים המיועדים לצרכי צבור שהם דרכים ושטחים צבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק תכנון ובניה חשכ"ה - 1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

1.11 שלב ביצוע

משך ביצוע משוער של התכנית 10 שנים.

פ ר ק 2 - הגדרות ופרושים

פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.1 ישוב - מושב עובדים

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

2.2 ועד מקומי

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

2.3 אזור

שטח קרקעי המסומן בסממן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקע ומבנים שבאותו האיזור והתכניות שנקבעו לפי תכנית זו.

2.4 אזור חקלאי

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

2.5 נחלה

יחידת קרקע במושב בין רצופה ובין שאינה רצופה המשמשת לעבוד חקלאי למכנה משק חקלאי ולמגורי בעליו.

2.6 מגרש

כל שטח קרקע, באזור חקלאי, המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים.

2.7 מבני משק חקלאיים

כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: לול, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתכן, מוסך חקלאי וכל היוצא כאלה.

2.8 יחידת דיור

מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, שנועדה - לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר.

2.9 קומה בבנין מגורים

המירווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ-2.5 מ' ואינו עולה על 3.5 מ'. בנייה על עמודים אשר גובהם אינו עולה על 2.2 מ' מפני הקרקע הטבעיים מותרת ולא תחשב כקומה בבנין מגורים.

2.10 מבנה עזר  
מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי, מקלט, מזוה, חדר הסקה, וכל מבנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות הדרושה לצרכי מגורים. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית, כתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים סמוכים.

2.11 מתקנים הנדסיים  
מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, נקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.

2.12 תכנית בינוי  
תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות, מגרשים וחלקות, דרכים, חנייה ואזורי שמושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצא לרכות נצולם של שטחים פנויים.

2.13 גדר  
גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' 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 תיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים, כהמלצת שלטונות צה"ל ובאישור מפורש של הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.14 מטרד סביבתי  
זהום אויר, רעש, זהום קרקע, זהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, ככפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או משרד הבריאות הנוגעים בדבר.

2.15 תברואה חקלאית  
כל פגיעה או נזק, בין קיים ובין חזוי לפעילות חקלאית, במישרין או בעקיפין על פי חוות דעת מומחי משרד החקלאות הנוגעים בדבר.

פרק 3 אזורי התכנית

3.1 אזור משק חקלאי - חלקות א'

3.1.1 שימושים מותרים.

באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:

1. בניני מגורים.
2. מבני משק חקלאיים.
3. מבני עזר.
4. דרכים ודרכי שרות.
5. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד).
6. כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

3.1.2 שטח בניה למגורים.

1. שטח מגורים באזור משק חקלאי - חלקות א' - לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה כמסומן בתכנית זו. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.
2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.
3. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך כמשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד), הכל בהמלצת ועד המושב.
4. השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה.
5. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יחידות דיור עד לטה"כ 450 מ"ר. מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
6. שטח מבני עזר מהווה חלק מתוך 450 מ"ר המותרים.

3.1.3 מרווחים וקוי בנין.

1. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ-5 מטר.
2. המרחקים בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגים במקרה של מבנה משק קיימים.
3. המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.

4. קוי בנין מינימליים לבניני מגורים ומבני עזר יהיו: קדמי 5 מ' או 1.5 מ' למוסך, אחורי 5 מ' צדדי לפי הקיים, במקרה של בניה חדשה 4 מ' (למבני עזר כלבד 0, בהסכמת השכן).

#### 3.1.4 מבני משק חקלאיים.

1. קוי בנין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ' או קו בנין 0 בהסכמת השכן, מותנה במירווח 3 מ' לכל המבנים בצד הנגדי של המגרש.

2. גובה מכנה משק חקלאי לא יעלה על 7.0 מ' (גובה מקסימלי).

3. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן. פעילות בהתאם להוראות בלוח ההצבה.

#### 3.1.5 נטיעות.

נטיעת במגרש יוגבלו למרחק 2 מ' מגבול כל דרך.

### 3.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע

#### 3.2.1 שמושים מותרים.

כאזור זה יותר עבוד חקלאי (משקי עזר) והקמת בניני מגורים ומבני עזר לשימושים הבאים:

1. בניני מגורים לבעלי מקצוע.

2. מבני עזר ומקלטים.

3. פעילות חקלאית.

4. מעבר מתקנים הנדסיים.

#### 3.2.2 גודל מגרש וכנין מגורים.

1. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר.

2. תותר הקמת יחידת דיור אחת כשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.

#### 3.2.3 קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר.

קדמי 5 מ' או 1.5 מ' למוסך, אחורי 5 מ', צדדי לפי הקיים, במקרה של בניה חדשה 4 מ' (למבני עזר כלבד מותר 0 בהסכמת השכן).

תותר הקמת מבני עזר כצמידות לבנין מגורים, תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל.



3.3 אזור צבורי

3.3.1 שימושים מותרים.

באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל צבור תושבי הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לעיל יעוד למגרשים, יותרו השימושים הבאים:

1. בניני מנהל ומשרדים.
2. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, ומוסדות חינוך.
3. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל - ישוביות.
4. בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש.
5. בנינים לשרותי רווחה, בתי אבות.
6. שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.
7. מקלטים צבוריים.
8. מתקנים הנדסיים.
9. דרכים, ודרכי שרות וחניה.

3.3.2 מרווחים וקוי בנין.

1. המרחק בין בנינים יהיה לפחות 5 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תכנית בנוי.
2. קוי בנין מינימליים יהיו:  
קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 4 מ'.

3.3.3 גובה בנינים ושטח מבונה.

1. גובה בנינים לא יעלה על 2 קומות או 7 מ' מפני הקרקע, פרט לבנינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
2. שטח הבניה לא יעלה על 25% משטח המגרש.

3.3.4 עיצוב ארכיטקטוני.

הועדה המקומית תחנה היחרי בניה לבנינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני חצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח.

- 3.4 איזור פרטי פתוח
- החלקה שהיא שטח פרטי פתוח תוכרר לבעל החלקה הצמודה. אין להשתמש בה בכל צורה שהיא או לגדור גדרות פרט למעבר לחלקה 105 הצמודה.
- 3.5 איזור חקלאי
- באיזור חקלאי מותר יהיה שמוש אך ורק לפי יעודו. הקמת משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 10 ללא צורך בחלוקתן למגרשים נפרדים, או כשטחים ע"י שלוחות נפרדות.
1. הקמת משרפות לפגרים (פסדים) - אסורה כשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתוכנית המפורטת.
  2. היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה הנזכר בסעיף 10.
  3. לא ינתן היתר כניה לחממה ובתי צל ולכל מבני משק חי וצומח אשר לא יקיל פתרון לבעיית הניקוז.
  4. על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד היחיד. מפגע לפי חוק למניעת המפגעים ומפגע לפי הלכת אגרה רמה.
  5. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד, ייקבע על ידי משרד החקלאות והבריאות.
- 3.6 איזור תעלת ניקוז
- 3.6.1 תעלת ניקוז איזורית בהתאם לתכנית הטדרה של ת.ה.ל. ושחל עליה חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תש"ח.
  - 3.6.2 דרכי גישה ושרות.
- השטח המטומן בתשריט כולל הפקעה של 4 מ' משני צידי אפיק הנחל לצורך דרכי גישה ושרות עבור רשות הניקוז האיזורית. לא יותר כל שמוש אחר כדרכים אלו מלבד סלילתם ואחזקתם.
- 3.7 איזור שמורה עבור המוביל הארצי
- 3.7.1 איזור שמורה עבור המוביל הארצי מוכרז ברוחב 50 מ' בהתאם לתכניות המוביל הארצי של חברת מקורות.
  - 3.7.2 שמושים מותרים.
  - 3.7.3 שטח השמורה יותר לגידולי שדה מלבד המתקנים המשמשים את חברת מקורות.
  - 3.7.3 דרכי גישה ושרות.
- כשטח השמורה תופקע דרך ברוחב 12 מ' שתשמש דרך מעבר ושרות עבור חברת מקורות.

איזור תחנת תדלוק 3.8

כאיזור תחנת דלק יותר שמוש בהתאם להנחיות והגדרות של תכנית מתאר ארצית של תחנות דלק מס' תמ/א/18 לתחנה מטיפוס 7.

מ ז ב ל ה 3.9

3.9.1 ניצול כשלבים.

לא יותר השימוש במזבלה אלא לאחר אישור תכנית בינוי כולל שלבי ביצוע.

3.9.2 שיטת סילוק האשפה.

שיטת סילוק האשפה תהיה "חפירה וכסוי" או כל שיטה אחרת שתקבע ע"י רשות הבריאות באשור הועדה המקומית.

3.9.3 דרכי גישה, דרכים באתר וגידור.

תכנית הכנוי תראה בין השאר דרך או דרכי גישה, דרכים באתר ומיקום גדר היקפית ופרטיה. לא ינתן אישור לשימוש במזבלה אלא לאחר סלילת דרך הגישה וגידורה בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

3.9.4 שטח המזבלה.

עם סיום ניצול שטח מסוים יש לשקמו באופן שיקבע ע"י הועדה המקומית. המשך השימוש במזבלה יותנה כשיקום השטחים המנוצלים.

3.9.5 מרחקים.

המרחק המינימלי של המזבלה מדרך ארצית או אזורית לא יפחת מ-200 מ' למעט דרך הגישה לתוך המזבלה, ולא יפחת מ-500 מ' מבתי מגורים או כפי שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

4.1.1 סוגי דרכים.

1. דרך מהירה ודרך ארצית, המחברת מרחבי תכנון והכלולה בתכנית מתאר ארצית ת/מ/א/3.
2. דרך אזורית, המחברת ישובים והכלולה בתכנית מתאר מחוזית או ארצית או מוצע להכלילה, המוכרזת או מוצעת להכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הכרזל (הגנה ופיתוח 1943).
3. דרך מקומית, המסומנת בתכנית זו ומחברת אזוריים ו/או מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברת את הישוב לדרך אזורית.
4. דרך שרות, המסומנת בתכנית בנוי, והמחברת מבנה, קבוצת מבנים, מגרשים ופעילויות לדרך מקומית או אזורית.

4.1.2 היתר לסלילת דרך.

1. היתר לסלילת דרך ארצית או אזורית ינתן על פי תכנית המתאר המקומית ובהעדר תכנית זו על פי הנחיות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
2. היתר לסלילת דרך מקומית ינתן ע"י הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים הבאים:
  - תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.
  - חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
  - מבנה הדרך המוצעת.
3. היתר לסלילת דרך שרות ינתן על ידי הועדה המקומית על פי הנחיותיה.

4.1.3 רוחב וקוי בנין של דרכים.

1. רוחבים של דרכים מקומיות ודרכי שרות יהיו כמסומן בתשריט או בהעדר סמון כזה על פי אישור הועדה המקומית.
2. המרחק בין קו בנין לבין גבול רצועת דרך מקומית לגבי מבנים חקלאיים יהיה לפחות 5 מטר.
3. אסורה כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקינים, טלפון וכיוצ"כ ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב צנוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

4.1.4 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.

4.1.5 נטיעות.

נטיעת עצים וצמחים אחרים לצידי הדרכים תהיה בסמכות הועדה המקומית והיא תהיה רשאית לצוות לבעלים על נטיעות עצים וצמחים אחרים ועל אחזקתם השוטפת.

4.1.6 שדה ראייה.

על אף האמור בתכנית זו, תהא סמכות לוועדה המקומית להמנע מלתת היתר בניה או לתתו בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים, מחלפים, דרכים מכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות בתנועה של כלי רכב והולכי רגל, הכל על פי הנחיות משרד התחבורה.

4.1.7 הפקעה ורישום דרכים מקומיות.

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 שיקבלו הרשאה לכך מידי הרשות המקומית כתחומה נמצא הישוב.

4.2 ניקוז ותיעול

4.2.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים 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 כתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הוועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית בנוי בלבד.

4.2.2 כל כקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הוועדה 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 הנוגעות בדבר.

4.2.3 הוועדה המקומית תורה 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.

4.3 אספקת מים

4.3.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש כלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

4.3.2 שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.

4.3.3 הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט-1959, על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הוועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

ב י ו ב 4.4

4.4.1 לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא כתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החנוך והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שמוש ופעילות בפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

4.4.2 היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיוצ"ב ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

א ש פ ה 4.5

4.5.1 הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.

4.5.2 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.

ח נ י ה 4.6

4.6.1 לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.

4.6.2 לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים כמפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.

ח ש מ ל 4.7

4.7.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שמוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

4.7.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.

פ ר ק 5 - איכות סביבה ותברואה חקלאית

1. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא הקתר בניה או לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הצבור, או פגיעה בתרואה החקלאית.
2. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפחרון 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 מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
3. הועדה המקומית תקבע בכפופות להנחיות משרד החקלאות את המירווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם ובין לבין בניני מגורים ובנינים צבוריים.

1	2	3	4	5	6
האיזור	תכלית האיזור	סליון כהשריט (בצבע)	גודל מגרש מינימלי	רוחב מינימלי של חזית המגרש במ'.	שטח בניה מכסימלי ברוטו מ"ר
					א' מגורים
					ב' לעבוד קרקע מכני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים
מגורים לחקלאים בחלקות א'	1. עבוד חקלאי 2. מכני משק 3. חקלאיים מגורים	פסים אלכסוניים ירוקים על רקע צהוב	כמפורט בתשריט אינו ניתן לחלוקה	20.0 או כמסומן בתשריט	3 יחידות דיור במבנה אחד או ב-2 בנינים נפרדים. שטח הבניה הכולל ל-3 יחידות לא יעלה על 450 מ"ר ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה
בעלי מקצוע	מגורים	צבע כחום	כמפורט בתשריט אינו ניתן לחלוקה	כמסומן בתשריט	שטח הבניה לא יותר מ-200 מ"ר
איזור ציבורי	בניני ציבור בניני שרותים צבוריים, מחסנים בתי אריזה מתקני ספורט	חום מותחם בחום כהה	כמסומן בתשריט	כהתאם לתכנית בנוי כאישור הועדה המקומית 25% לקומה	
איזור פרטי פתוח	גישה למגרש	ירוק תחום ירוק כהה	כמסומן בתשריט	כל בניה אטורה למעט גשר נועל העלת ניקוז עם מעבר למגרש הצמ	
איזור חקלאי	לעבוד חקלאי	פסים ירוקים אלכסוניים	כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה	בניה מגורים אטורה	כהתאם להחלטת הועדה המקומית
איזור תעלה ניקוז	1. תעלה ניקוז 2. דרכי גישה ושרות	פסים ירוקים אלכסוניים מוצלבים על רקע ירוק	כל בניה אטורה למעט דרכי גישה ושרות הכל לפי פירוט בסעיף 3.6		
שמורה עבור מוביל ארצי	1. מתקנים המשמשים את חב' מקורות דרך שרצה 2. גודלי שדה בתחומה	מסומן ברקע ללא צבע עם חב' מקורות דרך שרצה בתחומה	כל בניה אטורה למעט מתקנים המשמשים את חברת מק		
תחנת תדלוק	1. תחנה לאספקת אפור חום חלק ושרותים אחר לכל סוגי הרכב 2. מסעדה		4500 מ"ר	כמסומן בתשריט	כהתאם להנחיות והגדרות תכנית מתאר ארצית לתחנת מס' חמ/א/18 לתחנה מטפוס 7 ולפי תכנית בנוי באיל
מזבלה	מזבלה	ירוק תחום שחור	כמסומן בתשריט	כהתאם למפורט בסעיף 3.9	

**הערות כלליות**

- מבני משק יוצבו לפי ההנחיות של לוח ההצבה של משרד החקלאות. במבנים קיימים ותוספות להם לפי החלטת הועדה המקומית.
- בנחלה - הקמת 3 יח' דיור בשני בנינים או בבנין אחד ובמסגרת 450 מ"ר המותרים ניתן רק למשכן בצירוף חנות דעת ועד ה
- בנחלה - מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
- בנחלה - בבקשה להיתר למבנה ראשון או לתוספות לו תכלול סמון שטח המיועד למבנה נוסף.
- כאיזור נחלה מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך.
- מבנה עזר יכול להבנות בחלק ממבנה מגורים אך במרחק שלא יעלה על 3 מ' ממנו ושטחו יהיה חלק מ-450 מ"ר המותרים.
- היתרים להקמת חממות יתנו ע"י הועדה בהתאם ללוח ההצבה המרווח בין חממות לא יפחת מ-3 מ'.
- היתרי בניה כחנות תדלוק בהתאם לשרותי דרכים.



11 הערות	10 קוי בנין			9 שטח מבני עזר מקסימלי	8 מספר קומות	7 מס' יחידות דיור במגרש		מלי כרוטו מ"ר ב' לעבוד קרקע מבני משה ומבנים להחזקת בעלי חיים
	ג'	ב'	א'			מס' יחידות דיור במגרש	מס' יחידות דיור במגרש	
ניתן לפצל קומה ל-2 מפלסים כנחלה תותר הקמת מבני משק באישור הועדה המקומית ולפי הוראות לוח ההצבה של מבני משק חקלאיים ללא צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים	5	1 או	5 או לפי חשטי קיים 1.5 למוסך	כל שטח מתוך 450 מ"ר המותרים לנחלה	על קרקע בתנאי שפועי קרקע מיוחדים ילפי שקוד דעת הועדה המקומית תותר בכיתה קומת עמודים עד גובה 1.80 כל תוספת גובה באישור הועדה המחוזית	לפי סעיפים 25 לתקנון	בהתאם להחלטת הועדה המקומית	לעבוד קרקע מבני משה ומבנים להחזקת בעלי חיים
	5	4 או קיים	5 או לפי חשטי קיים 1.5 למוסך	כל שטח מתוך 200 מ"ר המותרים				
אין צורך לחלק שטחים אלה למגרשים נפרדים	5 מ' מגבול איזור שמושי קרקע גובל	5 מ' מגבול איזור שימושי קרקע גובל	5 או לפי חשטי קיים					הועדה המקומית 25% לקומה מכסימום 2 קומות
								עלת ניקוז עם מעבר למגרש הצמוד
			מבנים יוצבו בהתאם ללוח ההצבה המצורף					בהתאם להחלטת הועדה המקומית
								ל פירוט בסעיף 3.6
								למעט מהקנים המשמשים את חברת מקורות
								והגדרות תכנית מתאר ארצית לחחנות חלוק חנה מטפוס 7 ולפי תכנית בנין באישור הועדה המקומית
								סעיף 3.9
								להם לפי החלטת הועדה המקומית