

153-70

4006295

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "דרום השרון"

תכנית מפורטת מס' שד/86/1

(שנוי לתכנית מתאר שז/1000)

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. 1/86/30**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 17.1.80 לאשר את התכנית

*[Signature]*  
 יו"ר הועדה המחוזית

מושב נוה-למין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "דרום-השרון"  
 טכנולוגיה-03-8  
**נתקבל**

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה

תכנית מס' שד/86/1 הומלצה  
 להפקדה בישיבה מס' 26  
 ת"מ 24.4.83

*[Signature]*  
 יושב ראש הועדה

נבדק וזימן לתפקיד/לאשר  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 17-1-80  
 מחוז המרכז

תאריך: 15/2/1983

24.11.87

5.1.88

15.1.89

חתימת בעל הקרקע  
 הסוכנות  
 המחלקה  
 חאג' לתכנון התיישבותי

חתימת המגיש/היוזם

הסוכנות  
 המחלקה  
 חאג' לתכנון התיישבותי

חתימת המחכנן

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

מרחב תכנון מקומי דרום-השרון

1. מחוז : המרכז.
2. נפה : רמלה.
3. מועצה איזורית : דרום-השרון.
4. מקום : נוה ימין.
5. גושים בשלמות : 7608, 7609.
6. גושים בחלקים : 7557, 7605, 7610, 7611, 7612, 7613, 7616, 7617, 7558, 7619.
7. הגבולות : כמסומן בקו כחול כחשיתי.
8. שטח התכנית : 1520 דונם.
9. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10. בעל הקרקע : המדינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
11. המגיש; היוזם : הסוכה"י, מח' ההתיישבות, קבלן 7, ת"א.
12. המתכנן : אדריכלית, שושנה מלמן, עדכון - אלזה קפלן.
13. הגדרות :
  - "נחלה" - יחידת קרקע כמושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבניגבי משק תקלאי ולמגורי בעליו.
  - "ישוב" - כמוגדר בצו מועצות איזוריות תשכ"ח - 1958.
  - "מושב" - כמוגדר בצו אגודות שתופיות "חברות" ק"ח 2979, 3253, 3477, 4051 (התכלית).
  - "אזור" - שטח קרקע כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון השמוש המותר בקרקעות ובמכנים שבאותו איזור.
  - "תכנית בנוי" - תשריט התואם לתוכנית מפורטת זו, הכולל העמדת ותכלית בניינים, מכנים ומתקנים, בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם. גישות אל הבניינים, סימון דרכי שירות ושכילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חנייה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוד, תעול, כיוב, חשמל), מפלסים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.
  - "דרך שרות" - תכנית בנוי בחלקות שאינן חלקה א' של נחלה יסומנו גבולות שטחים לפי מפה מוסכמת על הסוכה"י או משרד החקלאות והמושב.
  - 14. מטרת התכנית : תכנית הבנוי תחול על כל השטח המבוקש לכינוי או על מקצתו בהתאם להיקף הנדרש לתכנון ולפי החלטת ועדת הבניה.
  - 14. מטרת התכנית : לפי תכנית בנוי דרך המחברת מכנה, קבוצת מכנים ו/או שטחים לדרך מקומית או איזורית, או ראשית.
    - א. קביעת איזורית והשימושים (תכליות) המותרים בהם.
    - ב. ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.
    - ג. ביטול מקרקעי יעוד.
    - ד. קביעת מספר נחלות ומגרשים למשקי עזר ובעלי מקצוע בהתאם לתשריט.
    - ה. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.

15. חלוקת שטח התוכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בתוכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מהחלוקה טעונה אשר הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.

ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב בסמוך לו ו/או מחברות ישובים לדרך איזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית או לישוב בדמי חכירה סמליים.

ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע בדמי חכירה סמליים.

ד. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.

ה. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לפיכך מקרקעי הייעוד המקוריים בתשריט יהפכו עפ"י חכנית זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, סעיף 107.

17. הוראות כלליות

א. ניקוז ותיעול: ע"י תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שבילים ושטחי צבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי או ע"י קדוחי חלתול לשביעות רצון משרד הבריאות.

ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. תברואה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות וכתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.

ה. סילוק אשפה: סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות, לפי הוראות משרד החקלאות.

ו. מסדרונות חשמל: מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות תוכנית המתאר המחוזית, או לפי אישורים שתציג חכרת החשמל עם ביצוע התכנית.

18. הוראות בניה

18.1 הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים:

בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ינתנו היתרי בניה, בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות המצ"ב, וכפי שיחוקן מדי פעם בפעם ע"י משרד החקלאות באישור הוועדה המקומית. מבנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתוכנית זו לא ייחשבו כחריגים.

19. איזור משקי חקלאי

19.1 מיספור הנחלות

א. חלקה א' (נחלה) - שטח בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו רצף קרקעי שתרשם לפי התכנית כחלקה א'; כאשר כל חלקי חלקה א' מסומנים במספר סדורי אחד.

ב. חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי כל חלק ממנה מסומן במספר סידורי אחד וגם במספר משני (בין בספרות ובין באותיות, לפי התשריט).

20. היתרי בניה

20.1. נחלה לא מפוצלת מתחלקת לשני שטחים. השטח המיועד למגורים יהיה בצמידות לדרך (בחזית הראשית של המגרש) - בו מותרת בניה כל יחידות הדיור המותרות לבניה בנחלה - לפי סעיף 22. איזור זה יסומן בצבע שונה לפי לוח האיזורים.  
תותר בנית מבני עזר ביתיים, מבני עזר חקלאיים, מבני משק ומבנים לאחזקת בעלי חיים - (לפי טבלת ההצבה של משרד החקלאות).

20.2. נחלה מפוצלת - חלק המגורים אינו בעל קשר אורגני עם השטח החקלאי. מותרת בנית מגורים מבני עזר ביתיים מבני עזר חקלאיים ומבנים לאחזקת בעלי חיים בתי צמיחה (בהתאם ללוח ההצבה של משרד החקלאות). כאשר החלקה היא בגודל מזערי (מינימלי) של 500.0 מ"ר עד 1.500 מ"ר תותר רק בניה למגורים ולמבני עזר ביתיים. בסה"כ 3 יחידות דיור בשני מבני מגורים לפי סעיף 22. באיזור החקלאי של הנחלה המפוצלת - אסורה בנית מגורים. תותר בנית מבני עזר חקלאיים, מבני משק, מבנים לבעלי חיים, בתי צמיחה (לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות) וקיום עיבודים חקלאיים.

21. לוח ההצבה

לוח ההצבה של משרד החקלאות יתוקן מידי פעם בפעם מכלי שהתיקון יהווה שינוי תכנית מפורטת.  
כל תיקון יהיה באישור הועדה המקומית.  
תותר בניה חריגה מלוח ההצבה בהסכמת משרד החקלאות.

22. מספר יחידות המגורים המותרות בנחלה

בשטח המיועד למגורים תותר הקמת 3 יחידות דיור, בבית אחד או ב-2 בתים לכל היותר. שטח הבניה הכולל את 3 יחידות הדיור לא יעלה על 450 מ"ר, כולל מבנה עזר ומרפסת, מהם: שטח יחידת דיור, ראשונה ושניה לא יעלה על 200 מ"ר כל אחת.  
שטח יחידת הדיור השלישית לא יעלה על 55 מ"ר.  
שטח מבני עזר כולל חניה לא יעלה על 45 מ"ר. (כולל בשטח של 450 מ"ר)  
גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות שגובהן יהיה 7.5 מ' ולא יותר מ-8.0 מ' לגג רעפים. גובה המעקה יהיה לא יותר מ-90 ס"מ. קומת עמודים חותר עד גובה 2.20 מ'. כל הגדלת גובה חלוייה בתנאי שפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית. עמודים מעל גובה 2.20 מ' יאטמו כקומת מסד (בטופוגרפיה קשה).  
תותר פיצול קומה למפלסים.

23. הגדרת יחידות הדיור

- א. כל יחידת דיור תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.
- ב. יחידות דיור תהיינה מותרות למגורים בלבד ונתן יהיה לאכלסן רק לפי הגדרה שלהלן:
  1. יחידת דיור ראשונה - למחזיקים בנחלה.
  2. יחידת דיור שניה - ל"ממשיך" - לבן/לבת אחד בלבד, או ממשיך לפי הגדרת בית המשפט לרכות בן זוגו של בן ממשיך. המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו בכוח הסכם עם הוריו או מכוח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים. חוכר, חוכר משנה, או כבר-רשות של מוסד מיושב או של האגודה. לעניין זה "הורים" לרכות אחר מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.
- ג. הקמת יחיד שנייה ושלישית מותרת באשור בעל הקרקע ובחוות דעת וועד הישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תש"ח - 1958.
- ד. מרווח בין שתי יחידות דיור במגרש אחד - 5 מ' מינימום או צמוד. הועדה רשאית לאשר מרחק קטן מ-5 מ', לשיקול הועדה בכל מקרה לגופו.

ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספות, תכלול סימון שטח המיועד למבנה ל"ממשיך", הסימון יהיה משוער לכית מגורים שני בשטח של כ-100 מ"ר.

ו. מיקום המכנים למגורים לא יעלה על 40 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א', או אחרת באישור הועדה המחוזית.

ז. מבנה עזר ביתי יכול להכנות כחלק מיחידת הדיור או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין למבני משק ועזר צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן כתנאי נקוד גגות למגרש המבקש. קו בנין 0 יאושר למבנה משקי רק על גבול אחד של המגרש, כאשר בצד הגבול השני יהיו כל המכנים המשקיים בקו בנין 3.0 מ', על מנת לאפשר דרך גישה משקית. קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.

ח. בחזית המגרש בשטח המיועד למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל רוקרני.

ט. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.

24. נחלות מפוצלות

24.1. א. מגרשים מס' 63, 65, 76, 84, 64, 5 (נחלות):

מגרשים אלו הם איזור המגורים המפוצל מהאיזור החקלאי של חלקה א'. במגרשים אלו תותר הקמת 2 מבני מגורים ל-3 דירות לפי סעיף 23. יותרו מבני משק ביתיים וחניה שה"כ 45 מ"ר. לא יותרו מבני משק חקלאיים.

ב. מגרשים מס' 63, 65, 76, 84, 64:

מגרשים אלה הם מגרשים שהאיזור החקלאי של חלקה א' אינו ברצף עם איזור המגורים. תותר בכניה משק חקלאיים לבעלי חי ולבתי צמיחה. למבני עזר משקיים ולקיום עיבוד חקלאי בלבד.

24.2. א. מגרשים מס' 14, 73, 74, 75, 100 (5 נחלות) חלקות א' של נחלה מפוצלת:

תותר הקמת בית מגורים אחד לבעל הנחלה (או לממשיך) כחצר המשק יותרו מבני עזר ביתיים, מבני עזר משקיים ומבני משק, לבתי צמיחה ולבעלי חיים וקיום עיבוד חקלאי.

ב. מגרשים מס' 14, 73, 74, 75, 100:

מגרשים למגורים בלבד הנספחים לנחלה. תותר הקמת בית מגורים אחד בלבד לממשיך (או לבעל המשק).

ג. יחידת דיור לדור מזדקן תותר <sup>7173</sup>אחד משני בתי המגורים. כסה"כ בנחלות בסעיף 22 תותר הקמת 3 יחידות דיור בשטח כולל של 450 מ"ר (כולל מב עזר מס' היחידות ושטחיהם לפי סעיף מס' 22.

25. באזור מגורים שאינם חקלאים

יותרו יחידות דיור לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, ולהורים שלא בחלקות א', ככל מגרש באזור זה תותר הקמת יחידות דיור אחת בשטח של עד 200 מ"ר. אסורה בניה למבני משק ומכנים להחזקת בעלי-חיים. כתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גובה 220 מ'. ניתן לפצל קומה למפלסים כאשר גובה מירבי 800 מ' לגג רעפים ו750 מ' לגג שטוח.

26. באזור חקלאי תותר הקמת מבני משק ומכנים להחזקת בעלי חיים שיוצבו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 21 לפי תכנית בנוי לחלקות משנה חלקות ב'. או כשטחים מרוכזים שנועדו לשלוחות נפרדות.

27. 1. הקמת משרפות לפגרים (פסדים) - אסורה בשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתכנית המפורטת.

2. היתרים להקמת חממות ובתי צמיחה כהתאם ללוח ההצבה הנזכר בסעיף 21. במקרים חריגים על ידי הועדה המקומית על פי הוראות משרד החקלאות.

3. ינתן היתר בניה לחממה ובתי צמיחה ולכך מבני משק חי וצומח רק לאחר אישור משרד החקלאות לפתרון בעית הניקוז.

28. א. אל אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיהיה סיכון אקולוגי, סיכון של מטרה היחיד, מפגע לפי חוק למנועת המפגעים.  
ב. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד, ייקבע ע"י הועדה המקומית לפי חוות דעת משרדי הרשות המוסמכת.
29. בנין חריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם היה קיים לפני מתן תוקף לתכנית זו.
30. על אף הוראה אחרת, ולמטרת מניעת ספק מצורפים לוחות וטבלאות והם:  
1. טבלת איזורים והוראות בניה  
2. לוח הצבה למבנים חקלאיים - של לשכת הדרכה משרד החקלאות אגף הטכנולוגיה.
31. היטל השבחה:  
יוטל כחוק. לפני מתן היתר בניה על ידי הועדה המקומית במידה וישוב זה נכלל בחוק מס השבחה.
32. סגירת כביש מס' 1 לא תבוצע עד לאחר בצוע בפועל של כביש חלופי.
33. שלבי בצוע: 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.
34. אזורי חקלאיים א' עד ג' 4 אזוריים חלק מאדמות העיבוד  
שג' אישור הבלולות - מסמ/65 (ש').

תערוכת כלליות:

1. מכני המשק יוצבו לפי ההנחיות של לוח ההצבה הנזכר בסעיף 21 בתוכנית במכניים קיימים ותוספות להם - לפי החלטת הועדה המקומית.
2. באזור נחלה - הקמת 3 יחיד"ד בשני בניינים או בבנין אחד ובמסגרת של 450 מ"ר מגורים, ניתן לאשר רק למשך 21 בצרוף חוות דעת וועד היש
3. באזור נחלה - מרחק בין שני מכניים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.
4. באזור נחלה - הבקשה להיתר, למכנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למכנה למשך.
5. באזור נחלה - מיקום המכניים למגורים לא יעלה על 40 מ' מגבול הדרך.
6. מכנה עזר יכול להכנות כחלק ממכנה המגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. שטח מכני העזר כלולים בשטח בית המגורים.
7. היחידים להקמת חממות יותנו ע"י הוועדה בהתאם ללוח ההצבה. שטח החממה לא יעלה על 80% משטח החלקה, המרווח בין חממות לא פחות מ-3 מ'.
8. נחלה מפורצלת: נחלה אשר מרכיביה הם מגרשים בלתי צמודים למגרש המשק החקלאי, אך מהווים חלק בלתי נפרד מהנחלה.
9. במגרש המשק החקלאי תותר יחידת מגורים אחת, מכני משק, מכנה עזר חקלאיים ולעבוד חקלאי.
10. במגרש הנספה שסימונו יהיה מספר הנחלה בתוספת א' הינו למגורים בלבד ובו תהיה יחידת המגורים השנייה ומכני עזר למשק הבית.
11. שטח המגורים לפי ההוראות לבניה בלוח האזוריים. סימון מיוחד למגרשים אלו, לפי המקרא בתשריט. להיתר בניה יוגשו 2 המגרשים בתרשים הסכימה.
12. יחידת דיור הבנויה ביותר ממפלס אחד תותר עם מדרגות פנימיות. גובה בנין עם גג רעפים 8.0 מ' לגג שטוח גובה מכנה 7.5 מ'.
13. הצבת מתקן ולרי תותנה בפירוט חזותי.







