

4006 2.4
21.5.92 נסח מיום

משרד הפנים
רמלה מינהל
23-12-1991
נתקבל

ה ו ר א ו ת

תכנית בנין ערים מפורטת ושינוי

תכנית מתאר מס' עח/17/15 -

בית יצחק, שער חפר.

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 13/15/16
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.3.91 לאשר את התכנית.
סגן מנהל מחוז
ע"ר התורה הסיני

חתימות:

ועד מקומי
בית יצחק שוק חפר

בית יצחק
אגודה לתחבורת חולמי
אגודה לתחבורת

היוזם:

עורך התכנית: י. הרץ, א. פוגל - אדריכלות ותכנון ערים בע"מ
רחוב שלומציון המלכה 1 - תל-אביב - טלפון: 445982.

י. הרץ • א. פוגל • ד. שוורץ
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' שלומציון המלכה 1 תל-אביב 445982

תאריך: ינואר 1989.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ילבניה עמק חפר	
שינוי תכנית מתאר מס' 115/16	בנייה מס' 6 (179)
מיום 25/8/81	מיום 17/9/81
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית	
יושב ראש	מזכיר

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ילבניה עמק חפר	
שינוי תכנית מתאר מס' 115/16	בנייה מס' 14
מיום 25/8/81	מיום 14/9/81
החלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית	
יושב ראש	מזכיר

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>		
1	הוראות כלליות	פרק א'
5	הגדרות ופרושים	פרק ב'
8	איזור משק חקלאי - חלקות א'	פרק ג'
11	איזור מגורים ב' (שיכונים)	פרק ד'
12	איזור משקי עזר	פרק ד' 1
13	איזור מגורים מיוחד	פרק ה'
14	איזור לעיבוד חקלאי בלבד	פרק ו'
15	איזור לבנייני ציבור (ועד מקומי)	פרק ז'
16	איזור לבנייני משק ציבוריים (אגודה)	פרק ח'
17	שטח פרטי פתוח (יוחכר לועד המקומי)	פרק ט'
18	בית עלמין	פרק י'
19	איזור מלאכה (אגודה)	פרק י"א
22	מתקנים הנדסיים	פרק י"ב
22	תחנת תדלוק לשרותי רכב	פרק י"ג
23	דרכים	פרק י"ד
24	תשתית ושירותים	פרק ט"ו
27	איכות הסביבה ותברואה חקלאית	פרק ט"ז
28	היתרי בניה	פרק י"ז
29	טבלת איזורים והוראות בניה	

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית תכנית בנין ערים מפורטת ושינוי תכנית מתאר מס' עח/17/15.
2. מקום התכנית מחוז - המרכז.
נפת - השרון.
מרחב תכנון - עמק חפר.
מועצה אזורית - עמק חפר.
3. גבולות התכנית גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול וכוללים את הגושים וחלקי הגושים הבאים:
8097, 8114, 8211, 8212, 8213, 8214, 8216,
8280, 8281, 8282, 8283, 8284, 8308, 8309,
8136, 8140.
4. שטח התכנית שטח התכנית הינו כ- 6,500 דונם.
5. מסמכי התכנית א. הוראות התכנית.
ב. תשריט בק.מ. 1:2500.
6. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. היוזם הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר.
8. המתכנן י. הרץ - א. פוגל, אדריכלות ותכנון ערים בע"מ.
9. מטרת התכנית א. תכנית מפורטת לבית יצחק - שער חפר בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות תקנותיו.
ב. לשנות תכניות מפורטות קיימות על שטח התכנית.
ג. לבטל ולאחד חלקות קיימות ולחלקן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד.
ד. לקדם ולפתח הכפר, תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשיתופי.
ה. לאפשר רישום מחדש של הקרקע בספרי האחוזה.

ו. שינוי לתכנית המתאר עח/200 בהתאם לפירוט הבא:

1. גבול אזור חקלאי מיוחד ישתנה ויקיף את כל שטח התכנית.
2. שינוי יעוד קרקע חקלאית, חלקות ק 30, ו-ק 121 להשלמת אזור לבנייני משק ציבוריים (אגודה).
3. במקרים מיוחדים בהם ניתנה אופציה לבניית בית שני בחזית שניה, או במגרש נפרד המצורף למשק, יהיה גודל מגרש מינימלי (סכום 2 חלקי המגרש) $3.1/2$ דונם, כשבחזית דונם, כשבחזית השניה, או במגרש הנפרד 1.0 דונם. המגרשים המיוחדים הם:
107, 106, 81, 59, 54, 47, 38, 23, 22, 13, 9, 6, 125, 122, 121, 120, 118, 117, 116, 112, 110, 216, 214, 211, 205, 178, 157, 151, 148, 127, 227, 226, 225, 219, 218
4. קו בנין צדדי למבני מגורים מכל סוג, באזור חקלאי מיוחד לא יפחת מ-3.0 מ'.

10. יחס התכנית לתכניות אחרות

- א. התכנית עח/127 (מאגר מי שטפונות) תשאר ללא שינוי.
- ב. תכניות בנין ערים מפורטות, תכניות בינוי ותכניות חלוקה, אשר ניתן להן תוקף או הופקדו לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו.
- ג. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית כל שהיא שהופקדה או שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתקפה ואשר לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אינה מפריעה באופן מידי לביצוע תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורשה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ובכל המגבלות החלות על מבנה אי שימוש חורג, כמוגדר בחוק.
- ד. בתקופת המעבר כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר שימושים ולתת היתרים, תוך שיקול מידת ההפרעה, שעשויה להגרם לביצוע תכנית זו.
- ה. תכנית זו כפופה להוראות תכנית ע.ח/200 על תיקוניה, אך במקרה של סתירה בין התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.

11. שמוש חורג

א. מקום שמשתמשים בקרקע או בבנין לאותו יעוד שאיננו תואם תכנית זו, יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותו יעוד עד שיחול שינוי בהחזקת או בבעלות על אותה קרקע או בבנין או עד שיאושר היתר לסוג השימוש אם יבקשו המחזיקים או הבעלים שינוי כאמור. משך קיום השימוש החורג יקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ולא יעלה על משך ביצוע התכנית.

ב. בניה שבוצעה לפי היתר שניתן כדין, בהתאמה לתכנית בנין ערים מאושרת, שהוראותיה שונות או סותרות תכנית זו לא תיחשב כחריגה. קו בנין 0 לבנינים קיימים לא יחשב כחורג. במקרים אלה תותר בנייה ושיפוצים בבית ו/או במבנה המשקי.

12. משך ביצוע התכנית משך ביצוע משוער של התכנית 10 שנים.

13. הפקעה ורישום

א. הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

ב. כל השטחים המיועדים לבניני ציבור מוניציפאליים, כולל דרכים (למעט דרך באזור חקלאי) ירשמו ע"ש הועד המקומי.

14. שימושים ובאורים בתשריט

סימון בתשריט

באר

- | | |
|--|--------------------------------------|
| א. קו כחול | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | גבול תכנית בנין ערים מפורטת. |
| ג. קו כתום | גבול אזור חקלאי מיוחד. |
| ד. צבע צהוב | אזור מגורים א'. |
| ה. צבע צהוב תחום קו שחור | אזור מגורים מיוחד. |
| ו. צבע ירוק בהיר מקווקו (דק) | אזור חקלאי בתחום חלקות א'. |
| ז. צבע כחול | אזור מגורים א', משקי עזר. |
| ח. צבע כחול מקווקו אזור | מגורים ב', משקי עזר קטנים. |
| ט. צבע כתום | אזור מגורים ב'. |
| י. צבע כתום תחום בקו שחור | אזור מגורים ב' מיוחד. |
| י"א. צבע כתום וירוק מקווקו | אזור מגורים ב' מיוחד, ק.4.א. |
| י"ב. פסים ירוקים באלכסון,
מקווקו עבה. | אזור חקלאי חלקות ב' ומטע. |
| י"ג. צבע חום | אזור לבניני ציבור ועד. |
| י"ד. צבע חום, מקווקו שחור | אזור לבניני משק ציבוריים
(אגודה). |
| ט"ו. צבע ירוק כהה | שטח ציבורי פתוח. |
| ט"ז. צבע צהוב מקווקו ירוק | בית עלמין. |
| י"ז. צבע סגול | אזור מלאכה. |
| י"ח. פסים ירוקים תחומים בקו סגול | מתקנים הנדסיים. |
| י"ט. צבע אפור | באר. |
| כ. צבע תכלת | תעלת ניקוז. |
| כ"א. צבע חום בהיר | דרך קיימת. |
| כ"ב. צבע אדום בהיר | דרך חדשה. |
| כ"ג. צבע ירוק מקווקו שחור | דרך בשטח חקלאי. |
| כ"ד. קווקו אדום אלכסון | דרך לביטול. |
| כ"ה. מספר ברבע העליון של עגול | מספר דרך. |
| כ"ו. מספר ברבע הצדדי של עגול | קו בנין. |
| כ"ז. מספר ברבע התחתון של עגול | רוחב הדרך. |
| כ"ח. קו אדום מרוסק | קו בנין לדרך ארצית ואזורית. |
| כ"ט. צבע צהוב מנוקד בשחור | בנינים להריסה. |

פרק ב' - הגדרות ופרושים

15. כ ל ל י
פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדר במפורש אחרת בתכנית זו.
16. ישוב, אגודה שיתופית
כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות (אזוריות) תשי"ח - 1958 וכמשמעותו בתקנות האגודות השיתופיות, תקנות אגודות שיתופיות (חברות) תשל"ג - 1973 ק.נ. (2977).
17. ועד מקומי
כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.
18. אזור שמוש קרקע
שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, כמפורט בסעיף 14 דלעיל, לשם ציון אופן השמוש המותר בקרקע ו/או בבנינים שהוקמו או יוקמו על אותו שטח קרקע, ואשר לגביו נקבעו הוראות, דרישות, כללים, תנאים, מגבלות או הנחיות.
19. מגרש
שטח קרקע עליו מותרת במפורש, עפ"י הוראות התכנית, הקמת בנין או בנינים כאשר:
א. בשטח המיועד למגורים: אותו שטח קרקע והוא בעל גבולות מוגדרים בתכנית חלוקה.
ב. בשטח המיועד לחקלאות ו/או מטרות אחרות: אותו שטח קרקע יכול להיות חלק המיועד לחקלאות או למטרות אחרות, אם צויין לגביו במפורש בתכנית מפורטת כבתנאים הקבועים באותה תכנית, מותרת עליו הקמת בנין או בנינים.
20. תכנית בינוי
תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים וחלקות, דרכים ואזורי שמושי קרקע, וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע, לרבות ניצולם של שטחים פנויים.
21. תכנית חלוקה
תכנית לחלוקת מקרקעין המבוססת על תכנית בנין ערים מפורטת מאושרת כחוק, ואינה סותרת תכנית זו.
22. איזור חקלאי
איזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
23. איזור חקלאי מיוחד
באיזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים, על פי תכנית בנין ערים מפורטת כמוגדר וכמופיע בתכנית מתאר עח/200 על תיקוניה.

24. איזור מגורים. איזור המיועד על פי תכנית זו להקמת בניני מגורים.
25. משק חקלאי-חלקות א'. יחידת קרקע באיזור חקלאי מיוחד המשמשת לעיבוד חקלאי, לבניני משק חקלאיים ולמגורים, בין רצוף לבין אם יש לה חזית שניה, ובין במגרש נפרד המצורף למשק.
26. יחידת דיור. מערכת חדרים על חדרי השירות שלה, בעלת כניסה נפרדת, היפה לדעת הועדה המקומית למגורים של משפחה אחת או למגורי יחיד. מרפסות כלולות בשטח הבניה המותר.
27. קומה בבנין מגורים. המרווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין, גג שאינו פחות מ- 2.2 מ' ואינו עולה על 3.5 מ'. בניה על עמודים אשר גובהם אינו עולה על 2.2 מ' ואינו פחות מ- 1.0 מ' מפני הקרקע הטבעיים מותרת. בניית שתי קומות על עמודים או מרתף מותרת בתנאי שגובה העמודים או המרתף אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע. מרתף: כלל סגור שגובהו אינו עולה על 2.20 מ'.
28. מבנה עזר. מחסן, חניון לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי הבית שהוא מבנה נפרד. "או מצורף לבית". מבנה העזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות שאינה דרושה לצרכי מגורים.
29. מבני משק חקלאיים. כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות, כגון: לול, רפת, דיר, חממה, מדגריה, מתבן, מחסן לתוצרת חקלאית, מוסך חקלאי וכוב', הקמת מבני רדיה, כוורת וחומרי הדברה כפופה להוראות שיחולו על מניעת מיטרדים סביבתיים.
30. מיטרד סביבתי. זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מיטרד אחר, בכפיפות לחוקים ולתקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת של מומחי משרד הפנים, ו/או משרד הבריאות, הנוגעים בדבר.
31. מתקנים הנדסיים. מערכות ומתקנים עיליים ותת קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקינים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכיו"ב.

גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש, בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה, הועדה המקומית רשאית לאשר על פי שקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים בהמלצת שלטונות צה"ל ובאישור מפורש של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

32. ג ד ר

הקמת בריכות שחיה תותר ע"פ הוראות ע.ה.200.

33. בריכת שחיה
פרטית

פרק ג' - איזור חקלאי - חלקות א'

34. סימונים בתשריט צבע צהוב - איזור מגורים א'.

35. גודל מגרש א. סה"כ גודל מגרש חלקה א' לא יעלה על 7.5 דונם עם אפשרות סטייה של עד 10% הנובעת מתכנית מדידה, למעט המגרשים המפורטים להלן ששטחם לא יעלה על 10.0 דונם עם אפשרות סטייה של עד 5% הנובעת מתכנית מדידה, המגרשים הם:
106/ק, 131, 132, 135, 167, 168, 169, 171, 203, 204, 205, 206, 208, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 223, 224, 225, 226, 227, 230, 231, 232.
לצרכי זיהוי גבולות החלקה בתשריט, הקו הקובע הוא הקו הפנימי המגדיר את חלקה א'.

ב. גודל שטח מגרש מינימלי למגורים, בין אם הוא רצוף ובין אם יש לו חזית שניה ובין במגרש המצורף למשק יהיה 3.1/2 דונם, בתנאי שגודל מגרש בחזית השניה או במגרש הנפרד המצורף למשק יהיה כ- 1.0 דונם, ובתנאי שהבניה תהיה בקו בנין חזיתי.

ג. במגרשים מס' 106, 107, 109, 110, 112, 117, 119, 120, 211, 225, 226, קיימת אפשרות להקים את יחידת הדיור הנוספת בצמוד לקיימת או בחזית שניה במקרים הנ"ל, האופציה לשטח המגורים אינה עולה על 3.1/2 דונם עם אפשרות סטייה של 10% הנובעת מתכנית מדידה.

36. שימושים מותרים באיזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת המשק המשפחתי בלבד:

- א. בניני מגורים.
- ב. מבני משק חקלאיים.
- ג. מבני עזר.
- ד. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
- ה. בריכת שחיה פרטית.

37. שטח בניה למגורים א. שטח המגורים במשק חקלאי, בין רצוף ובין אם יש לו חזית שניה, ובין במגרש נפרד המצורף למשק, יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה בהתאם לסעיף 35.

ב. תותר הקמת יחידות דיור לפי הפרוט הבא:

1. יחידת דיור ראשונה עבור בעל המשק.
2. יחידת דיור שניה - עבור הממשיך (בן, בת).
3. יחידת דיור שלישית - כיחידת הורים ו/או דור שלישי.

ג. שטח הבניה למגורים יותר לפי הפרוט הבא:

1. יחידת דיור אחת - שטח רצפות עד 250 מ"ר כולל מרפסות מקורות, בקומה אחת או שתיים, במבנה אחד.
2. שלוש יחידות דיור, ראשונה, שניה ושלישית - שטח רצפות כולל מרפסות מקורות עד 350 מ"ר, 400 מ"ר במקרים מיוחדים, בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או שתיים.
3. שתי יחידות דיור נפרדות, ראשונה ושניה - במבנה אחד או בשני מבנים, קומה אחת או שתיים.

ד. שטח מבני העזר לא צמוד למבנה המגורים, כולל מוסך לא יעלה על סה"כ 65 מ"ר (עבור כל שלושת יחידות הדיור).

38. מרווחים וקוי בנין א. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ- 5.0 מטר.

ב. המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ- 10 מטר, פרט לאוזיות, דירי צאן וכלביות, לגביהם יחולו הוראות התברואה החקלאית ואיכות הסביבה (פרק ט"ז).

ג. המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים שאינם מיועדים להחזקת בעלי החיים לא יפחת מ- 5.0 מטר.

ד. המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3.0 מטר.

ה. קוי בנין מינימליים לבניני מגורים ומבני עזר יהיו:
קדמי - 5.0 מטר או 1.5 מטר למוסך.
אחורי - למגורים 7.0 מטר.
למבני עזר 5.0 מטר, מותר 0 בהסכמת השכן.
צדדי - 3.0 מטר (למבני עזר בלבד מותר 0 בהסכמת השכן).

ו. מבני עזר הצמודים לבית מגורים, קו הבנין יהיה כמו לבית מגורים.

39. בניה על עמודים
בניה על עמודים תותר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' ולא יפחת מ- 1.0 מטר. בניית שתי קומות על עמודים או מרתף מותרת בתנאי שגובה העמודים או תקרת המרתף אינו עולה על 1.0 מ' מפני הקרקע.

40. מבני משק חקלאיים ✓
א. מרחק בין 2 מבני משק חקלאיים לא יפחת מ- 3 מטר.

ב. קוי בנין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו:
קדמי - 5 מטר.
אחורי - 5 מטר.
צדדי - 3 מטר.

ג. גובה מקסימלי של מבנה משק לא יעלה על 7.0 מטר.

ד. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למיטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית, במגרש כלפי שימוש במגרש השכן.

ה. הועדה המקומית רשאית להתיר הרחבת מבני משק חקלאיים החורגת מחלקות איזור חקלאי א' לאיזור חקלאי.

פרק ד' - איזור מגורים ב' (שיכונים)

41. הסמונים בתשריט צבע כתום - איזור מגורים ב' לתושבים שאינם חברי אגודה.
צבע כתום תחום בקו שחור - איזור מגורים ב' מיוחד לתושבים שאינם חברי אגודה.
מגרשים 462, 461.
42. גודל מגרש גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ- 0.5 דונם ולא יעלה על 1.5 דונם או כמסומן בתשריט (עם אפשרות סטיה של עד 5% - הנובעת מתכנית מדידה בתנאי שגודל מגרש לא יפחת מ- 0.5 דונם).
43. שימושים מותרים באיזור זה יותרו הקמת בנינים לשמושים הבאים:
א. בניני מגורים.
ב. מבני עזר.
ג. מקלטים.
ד. בריכת שחיה.
44. שטח בניה למגורים א. שטח המגורים יהיה צמוד לדרך בהתאם לסעיף 42.
ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח רצפות שלא תעלה על 220 מ"ר (כולל מרפסות) בקומה אחת או שתי קומות, בהתאם לסעיף 27.
ג. באיזור מגורים מיוחד, מגרשים 461, 462, בו קיימות שתי יחידות דיור במגרש תותר בניה בשטח רצפות שלא תעלה על 250 מ"ר ל-2 היחידות יחד (כולל מרפסות).
ד. שטח מבני העזר לא יעלה על סה"כ 65 מ"ר או 10% משטח המגרש.
45. מרווחים וקווי בנין קווי בנין מינימליים לבניני מגורים ומבני עזר יהיו:
קדמי - 5.0 מטר או 1.5 מטר מוסך.
אחורי - למגורים 7.0 מטר.
למבני עזר עד 3 מטר, מותר 0 בהסכמת השכן.
קו בנין צדדי יהיה 3 מטר.

46. הוראות הבניה למגרשים
500 - 509 יהיו בהתאם
לפירוט הבא:
- א. גודל מגרש מינימלי ליחידת דיור אחת יהיה 450 מ"ר.
- ב. הבתים יהיו דו-משפחתיים, עם קיר משותף לכל שני מגרשים.
- ג. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ד. שטח הרצפות ליחידת דיור אחת לא יעלה על 180 מ"ר ב- 2 קומות. שטח מבני העזר לא יעלה על 30 מ"ר (כולל המוסך).
- פרק ד' 1 - איזור משקי עזר
- 47א. הסמונים בתשריט
צבע כחול - אזור מגורים א' משקי עזר.
צבע כחול מקווקו - איזור מגורים ב' משקי עזר קטנים.
- 47ב. גודל מגרש מינימלי
איזור מגורים א' - משקי עזר - גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ- 2.0 דונם או כמסומן בתשריט (עם אפשרות סטיה של עד 5% הנובעת מתכנית מדידה).
איזור מגורים ב' - משקי עזר קטנים - גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ- 0.5 דונם או כמסומן בתשריט. (עם אפשרות סטיה של עד 5% הנובעת מתכנית מדידה בתנאי שגודל מגרש לא יפחת מ- 0.5 דונם).
- 47ג. הוראות בניה באיזור
מגורים א' משק עזר
ראה סעיפים 36 - שימושים מותרים.
38 - מרווחים וקוי בנין.
39 - בניה על עמודים.
40 - מבני משק חקלאיים.
- 47ד. הוראות בניה באיזור
מגורים ב'
משקי עזר קטנים
ראה סעיפים 43 - שימושים מותרים.
45 - מרווחים וקוי בנין.
48. שטח בניה למגורים
- א. שטח מגורים יהיה צמוד לדרך בהתאם לסעיף 42.
- ב. באיזור מגורים א' משקי עזר תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח רצפות שלא יעלה על 220 מ"ר (כולל מרפסות).
- ג. באיזור מגורים א' משקי עזר קטנים, תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח רצפות שלא יעלה על 220 מ"ר (כולל מרפסות בקומה אחת או בשתי קומות בהתאם לסעיף 27).
- ד. שטח מבני העזר שאינו צמוד לבית מגורים לא יעלה על 65 מ"ר או 10% משטח המגרש.

פרק ה' - איזור מגורים מיוחד

49. הסימנים בתשריט צבע צהוב תחום בקו שחור.
50. גודל המגרש גודל מגרשים 466, 467, 468, 469 יהיה כמסומן בתשריט.
51. שימושים מותרים והוראות בניה
- א. השימושים והוראות הבניה יהיו תואמים הוראות פרק ד' סעיפים 41, 42, 43, 44 א', 44 ב', 44 ד', 45.
- ב. הבניה למגורים תהיה בחזית המגרש, בקו בנין מינימלי.

פרק ו' - איזור חקלאי

52. הסימנים בתשריט פסים ירוקים באלכסון - איזור לעיבוד חקלאי בלבד.
53. שימושים מותרים בקרקע המיועדת לחקלאות יהיו מותרים השימושים הבאים:
- א. כל פעילות חקלאית.
 - ב. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית.
 - ג. הקמת מקלטים ציבוריים.
 - ד. מתקנים הנדסיים.
 - ה. דרכים ודרכי שירות.
 - ו. שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.
54. מרווחים וקוי בנין קוי בנין מינימליים להקמת מבני משק חקלאיים יהיו:
- קדמי - 3 מטר, או כמסומן בתשריט.
 - צדדי - 3 מטר.
 - אחורי - 3 מטר.
55. מתן היתרי בניה
- א. הועדה המקומית תקבע את תחומי הפעילות בכפופות למניעת מיטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי איזורי שימושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.
 - ב. בשטחים החקלאיים ינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים בלבד, על פי תכניות בינוי שהועדה המקומית רשאית לדרוש וללא צורך לחלק את השטח למגרשים.
 - ג. בכל מקום שאושר מבנה רביה, אין להרשות הקמת מבנים משקיים הסותרים את מטרות הרביה ברדיוס של לפחות 300 מ'.

פרק ז' - אזור לבניני ציבור (ועד מקומי)

56. הסימונים בתשריט חום - איזור לבניני ציבור (ועד מקומי).

56א. כ ל י
באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב, על פי תוכנית בינוי שהועדה המקומית רשאית לדרוש, ללא צורך לחלק את השטחים למגרשים, ולא למטרות מסחריות.

57. שימושים מותרים באיזור זה יותרו הקמת בנינים לשימושים הבאים:

- א. בניני מנהל ומשרדים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך ובית אבות.
- ג. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילות כלל-ישובית.
- ד. בנינים לפעילות ספורט, בידור, נופש.
- ה. בנינים לשרותי רווחה.
- ו. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ז. מקלטים ציבוריים.
- ח. מתקנים הנדסיים.
- ט. דרכים, חניה.

58. שטח בניה שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש ולא יותר מ- 40% בכל הקומות.

59. גובה בנינים גובה בנינים לא יעלה על 3 קומות או 10 מטר מפני הקרקע, פרט לבנינים בעלי יעוד מיוחד, לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.

60. עיצוב ארכיטקטוני הועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבנינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני היצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה, כולל תכנית פיתוח השטח.

פרק ח' - איזור לבניני משק ציבוריים (אגודה)

61. הסימון בתשריט חוס משובץ - בניני משק ציבוריים (אגודה).
62. כ ל י באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי היישוב, על פי תכנית בינוי שהועדה המקומית רשאית לדרוש ללא צורך לחלק את השטח שנקבע לכל יעוד למגרשים.
63. שימושים מותרים באיזור זה יותרו הקמת בנינים לשימושים הבאים:
- א. מבני משק חקלאיים.
 - ב. מבני אחסנה, מיון, אריזה, טיפול בתוצרת חקלאית.
 - ג. בנינים, פעילויות ומתקנים, לצרכי מלאכה ושרותים, לצרכי הכפר.
 - ד. משתלות, שטחי ניסוי וכל פעילות חקלאית אחרת.
 - ה. משטחים ציבוריים פתוחים.
 - ו. מתקנים לצרכי ציבור בנושאי חינוך, ספורט, חברה לצרכי הכפר.
 - ז. מקלטים ציבוריים.
 - ח. מתקנים הנדסיים.
 - ט. דרכים וחניה.
64. גובה בנינים גובה בנינים באיזור זה לא יעלה על 7 מטר, פרט לבנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שינוע וארובות, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.
65. קוי בנין קוי בנין מינימליים יהיו:
- קדמי - 5 מטר.
 - אחורי - 5 מטר.
 - צדדי - 5 מטר.
66. מרווחים
- א. לא תותר הקמת בנין או שימוש לפעילות היכולה ליצור מיטרד סביבתי ו/או מפגע תברואי חקלאי, במרחק של פחות מ- 20 מ' מגבול איזור שימושי קרקע סמוך.
 - ב. המרחק בין שני בנינים יהיה לפחות 5 מטר, פרט למקרים, בהם על פי שקול דעתה של הועדה המקומית, דרוש מרחק אחר לקיום הפעילות.
 - ג. הועדה המקומית רשאית לאשר בניה בקיר משותף, או מבנה אחר על שתי חלקות.

פרק ט' - שטח פרטי פתוח (יוחכר לועד המקומי)

67. הסימון ותשריט צבע ירוק כהה - שטח פרטי פתוח.
68. שימושים מותרים
(לא למטרות מסחריות) בקרקע המיועדת לשם פיתוח פרטי מותרים השימושים הבאים:
א. נטיעות וגינון.
ב. מתקני נופש ספורט לשמוש תושבי הכפר.
ג. דרכים ושבילים וחניות.
ד. מתקנים הנדסיים ומקלטים.
ה. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בנינים.
ו. מבני עזר לצורך הפעילות והשימושים המפורטים לעיל.
69. היתרי בניה בשטח פרטי פתוח ינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית בינוי ללא צורך לחלק את השטחים למגרשים.
70. תנאים לבניה המרווחים, העיצוב הארכיטקטוני והסביבתי, ותנאים אחרים, יקבעו ע"י הועדה המקומית, באופי, מיקום ותנאי השטח, תוך בחינת יחסי הגומלין עם השימושים באיזורים הסמוכים.
71. מקלטים ציבוריים היתר לבנית מקלטים ציבוריים, בשטח פרטי פתוח, ינתן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית ותקנותיו.

פרק י' - בית עלמין

72. הסימון בתשריט צבע צהוב עם קוים מצטלבים ירוק - בית עלמין.

73. שימושים מותרים לא ישמש שטח זה לכל מטרה אחרת ולא יותר בו כל שימוש אחר אלא הקשור בקיום בית העלמין, צרכי דת, פעילותו התקינה ושמירה על מצבו התקין.

74. מרווחים המרחק בין אתר בית העלמין לבין מבני המגורים יהיה כמסומן בתשריט.

75. היתר פעולה הועדה המקומית תתנה הפעלת בית העלמין בקיום ההוראות הבאות:

א. גידור כל שטח בית העלמין או השטח לגביו יופעל פיתוח בשלבים. הקמת גדר תיל בחזית אסורה.

ב. נטיעות אשר תותרנה בתחום בית העלמין.

ג. סידורים סניטריים נאותים בתחום בית העלמין, לרבות בית טהרה.

ד. דרך גישה ושטחי חניה.

פרק י"א - אזור מלאכה (אגודה)

76. הסימון בתשריט צבע סגול - אזור מלאכה.

77. שימושים מותרים ותנאים למתן היתרי בניה

77.1 באזור המיועד לתעשייה ומלאכה יותרו שימושים (מפעלים ואחרים בהתאם להוראות התכנית) העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה, ובהתאם לפירוט הבא:

- 77.1.1 מלאכה, אחסנה ותעשייה זעירה.
- 77.1.2 חנויות ומבני מסחר לצרכי מפעלים הממוקמים באזור המלאכה.
- 77.1.3 בנינים למשרדים.
- 77.1.4 בנינים ציבוריים.
- 77.1.5 מקלטים ציבוריים.
- 77.1.6 מתקנים הנדסיים.
- 77.1.7 דרכים, שטחי חניה.
- 77.1.8 מבני עזר ופעילויות הדרושות למלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה.

77.2 לא יותר שימוש והפעלה אלא אם בוצעו: התשתיות ותכנית הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי הוראות אלה (סעיף 77) והובטחה פעילותם התקינה.

77.3 הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר, ולהטיל כל תנאי, כאשר לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

77.3.1 **זיהום אוויר:** תדרש התקנת אמצעים תכנוניים - טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים, ריחות, קרינות וכו' מכל מקור שהוא לרבות: תהליך היצור, חומרי גלם ומוצרים מוגמרים, שטחי אחסנה, מתקנים הנדסיים ואחרים.

77.3.2 **רעש:** בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלטי הרעש המותרים לפי החוק.

77.3.3 פסולת:

לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש והפעלה אלא אם ייקבעו המתקנים לעצירת פסולת לסוגיה לעצירת פסולת לסוגיה השונים (לרבות פסולת רעילה) מיקומם ודרכי הסילוק לאתר מוסדר - וזאת בהתאם להוראות הרשות המקומית. בכל מקרה, דרכי הטיפול בפסולת ימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. פסולת רעילה - תסולק לאתר מוסדר המיועד לפסולת זו - לאתר רמת חובב, או לפי הוראות רשות מוסמכת.

77.3.4 **ביוב:**

לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש למפעל או לכל שימוש אחר אלא אם הובטח חיבורו למערכת ביוב מרכזי וזאת בתנאים:

77.3.4.1 איכות השפכים היוצאת מן המפעל תהיה תואמת את איכות השפכים המותרת להחדרה למתקנים של המערכת המרכזית.

77.3.4.2 הטיפול לטהור השפכים ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המפעל (ולא מחוצה לו) וזאת טרם חיבורם למערכת מרכזית.

77.3.4.3 בהעדר ביוב מרכזי יחולו התנאים המפורטים בסעיף 77.3.4.1, ו- 77.3.4.2 על על ביוב המקומי שיאושר ע"י הרשות המוסמכת.

77.3.5 **חומרים רעילים מסוכנים**

הטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סכנה בטיחותית, עשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

77.3.6 **היתרי בניה**

לבקשת היתרי הבניה יצורפו 2 נספחים:

77.3.6.1 נתונים ומידע על הפעילות המבוקשת שתכלול: תאור תהליך היצור ומערכת האנרגיה, פרוט סוגים וכמויות של חומרים, פסולת, מי שפכים, תאור ופרוט תנועת אדם וכלי רכב ושעות פעילות.

77.3.6.2 תכנית פיתוח השטח הכוללת הסדרת השטח ועיצוב החזית לרבות: מפלסי שטח, גישות שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, גימור גימור חזיתות המבנים, גידור תאורה, שילוט וכן מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים, בפסולת למערכות מים, אנרגיה ותקשורת. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

78. תכנית בינוי הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית בינוי, ללא צורך לחלק את השטחים למגרשים.
79. שטח מגרש כמסומן בתשריט.
80. אחוזי בניה כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש. וסה"כ לא ייותר - 80% שטח בניה בכל המקומות.
81. גובה בנינים גובה בניני מלאכה, תעשיה זעירה ואחסנה לא יעלה על 10 מטר, פרט לארונות, מתקני פליטה, ממגורות ומיכלים.
82. קוי בנין קוי בנין מינימליים יהיו:
קדמי - 5 מטר.
אחורי - 5 מטר.
צדדי - 5 מטר.
83. מערכות - תיעול, ניקוז לא ניתן היתר בניה אלא לאחר הסדרת מערכות התיעול והניקוז, ע"פ דרישות רשות הניקוז.
85. חומרים מסוכנים בשעת חרום
לא ינתן היתר בניה לתעשיה, מלאכה, או אחסנה של חומרים מסוכנים (רעילים, דליקים, נפיצים וכו') אלא לאחר קיום הנחיות שלטונות צה"ל בדבר סידורים נאותים לשעת חרום.
- 85.1 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.
- 85.2 הועדה המקומית תהא רשאית להמנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שייראו לה, לבנינים, מפעלים, ופעילויות, שלדעתה עלולים לסכן בטחון הציבור ו/או בריאותו, ו/או לגרום למטרדים סביבתיים באיזור ובמרחב השפעתו.
- 85.3 הועדה המקומית תתנה הוצאת היתר הבניה בהסכמה מיוחדת של הועד המקומי, ע"מ למנוע מטרדים מסוג כל שהוא לדיירי הסביבה.

פרק י"ב - מתקנים הנדסיים

86. הסימון בתשריט פסים ירוקים באלכסון תחומים בקו סגול - מתקנים הנדסיים.
87. שימושים מותרים ליעד זכות מעבר ושטחים למערכות ומתקנים עיליים ותת קרקעיים כמסומן בתשריט.
88. היתרי בניה א. שטחים המיועדים למעבר מתקנים הנדסיים ו/או שטחים שנועדו למתקנים הנדסיים יחולו עליהם הוראות החוקים הנוגעים, לכל שימוש ותכלית, על תיקוניהם.
- ב. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בתנאים כפי שיראו לה, לכל פעילות שלדעתה, ועל פי חוות דעת ועד הישוב, עלולים לסכן בטחון הציבור ו/או בריאותו, לפגוע בפעילות החקלאית הסדירה, או לגרום למיטרדים סביבתיים, בשטח, בסביבתו, או במרחב ההשפעה שלו.
- ג. היתרי בניה למתקנים הנדסיים שענינם מפעל לטיפול בשפכים, לסילוק וטיפול בפסולת או כל שימוש שעשוי לגרום למפגעים סביבתיים או בטיחותיים, מותנים באישורה של הועדה המחוזית.

פרק י"ג - תחנת תדלוק ושירותי רכב

89. שימושים מותרים שימושים מותרים לפי תכנית מפורטת שתאושר על ידי הועדה המחוזית.
90. אחוזי בניה אחוזי בניה לפי תכנית מפורטת שתאושר על ידי הועדה המחוזית.
91. תכנית בינוי תכנית בינוי תוגש בהתאם להוראות תכנית מפורטת שתאושר על ידי הועדה המחוזית.

פרק י"ד - דרכים

92. סימון בתשריט - צבע חום בהיר - דרכים קיימות או מאושרות.
צבע אדום - דרכים חדשות.
צבע ירוק או קווקו שחור - דרך באיזור חקלאי.
93. סוגי דרכים
א. דרך ראשית - בהתאמה לתכנית מתאר ארצית לדרכים ולתכנית מתאר עמק חפר עח/200.
ב. דרך מקומית - מחברת מגרשים ומבנים בתוך הישוב, בסמוך לו, ומחברת הישוב לדרך ראשית.
ג. דרך באיזור חקלאי - דרך בשטח לעיבוד חקלאי בלבד, מחברת פעילויות לדרך מקומית, כמסומן בתשריט.
94. היתר לסלילת דרך
א. לסלילת דרך ראשית, ינתן ע"פ הוראות ת.ב.ע.ח. 200 ועל פי הנחיות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
ב. לסלילת דרך מקומית, ינתן ע"פ הוראות הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר, שתכלול את הפרטים הבאים:
1. תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מ' מתחום הדרך.
2. חתכים לאורך וחתכים לרוחב (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
3. מבנה הדרך המוצעת ועובי השכבות.
ג. לסלילת דרך חקלאית, ינתן ע"י הועדה המקומית ע"פ הנחיותיה.
95. רוחב הדרך
רוחב הדרכים המקומיות והדרכים החקלאיות יהיה כמסומן בתשריט או בהעדר סימון כזה, ע"פ אישור הועדה המקומית.
96. קוי בנין
א. קוי בנין לחזית - כמסומן בתשריט.
ב. קוי בנין לדרך ראשית (נתניה בית-ליד):
1. לכל הנחלות לאורך הדרך הראשית מנחלה 68-75 - יהיה קו בנין למטרות מגורים 80 מ' מציר הדרך, ולמטרות מבנים חקלאיים 60 מ' מציר הדרך.
2. מנחלה 97 יהיה קו בנין למטרות מגורים 50 מ' מציר הדרך.
3. מנחלה 5 יהיה קו בנין למטרות מגורים 60 מ' מציר הדרך.

97. איסור שימוש או בניה
אסורה כל בניה או שימוש בקרקע לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט ותזקינים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.
98. גישה למגרשים
לא תאושר תכנית מפורטת בלי שתוכנן גישה למגרש ו/או איזור שימושי קרקע.
99. זכות מעבר למגרש
על אף האמור בסעיף 98, הועדה המקומית רשאית לרשום זכות מעבר המוגדרת בתכנית זו ו/או תכנית בינוי מאושרת (זיקת הנאה כמשמעותה בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969) על מגרש הגובל בדרך על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
100. שדה ראייה
על אף האמור בתכנית זו, תהא סמכות לוועדה המקומית להמנע מלתת היתר בניה או לתיתו בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים, מחלפים, דרכים מכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל.
101. הפקעה ורישום דרכים מקומיות
כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו, יופקע בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לסעיף 26 בחוק האמור, הרישום יכול להיות גם על שם הישוב בתנאי שקבלו הוראה לכך מהמועצה האיזורית עמק-חפר.

פרק ט"ו - תשתית ושרותים

102. אשפה
א. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ב. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על תקנותיו.
- ג. לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש והפעלה, אלא אם יקבעו המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, מיקומם ודרכי הסילוק לאחר מוסדר וזאת בהתאם להוראת הרשות המקומית.
- בכל מקרה, דרכי הטיפול בפסולת יימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- פסולת רעילה - תסולק לאחר מוסדר המיועד לפסולת זו - לפי הוראת רשות מוסמכת.

103. ניקוז ותיעול א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו, מתקני ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז, בתחומה נכללת התכנית.

לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות, על פי תכנית בינוי בלבד.

ב. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה מפני 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, תעלות ניקוז או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

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

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

ב. שימוש בקולחים להשקאה מותנה באישור משרד הבריאות בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.

ג. הקמה והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים תותנה בקיום הוראות חוק המים, תשי"ט - 1959, על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית, בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

105. ביוב א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, ללא מתן פתרון סילוק הביוב שיבטיח אי זיהום מים עליים או תחתיים ומפגעי ריחות. זבתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת המרכזית, הכל על פי הנחיות הרשות המוסמכת לגבי מבנה משקים חקלאיים מכל הסוגים, ומבני ציבור מכל הסוגים, רשאית הועדה המקומית להתנות היתרי בניה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מיטרדים סביבתיים.

ב. היתרי בניה למתקני טיהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, יינתנו לאחר הצגת מידע ונתונים על הפעילות המבוקשת והאמצעים המתוכננים למניעת מפגעים סביבתיים, כל זאת - באישורה של הועדה המחוזית. הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, מניעת מיטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

106. חשמל מעבר קוי חשמל - הועדה המקומית תתנה מתן הוראות בניה בהתאם להוראות ומגבלות סעיף 118 של תכנית המתאר עמק חפר.

107. חניה א. לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר, יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי אישור הועדה המקומית.

ב. לא תורשה חניה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה, המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

107א. רצועות קוי דלק אין לנטוע עצים, אין לתכנן ולבצע כל עבודות בתחום הרצועות אלא לאחר תאום עם החברה (קוי מוצרי דלק בע"מ) ואישורה בכתב, כמו כן יש להרחיק מבנים לפחות 7 מטר מכל צד של צנורות הדלק.

פרק ט"ז - איכות הסביבה ותברואה חקלאית

108. היתרי בניה
למרות האמור בסעיפים השונים של תוכנית זו, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית, להמנע מלהוציא היתרי בניה או לתיתו, בתנאים שיראו לה, בכל מקרה, בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור או פגיעה בתברואה החקלאית.

109. מבני משק חקלאי
הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעית הניקוז, הביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק מפגרי בעלי חיים, וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, והמלצת ועד הישוב.

110. מרווחים
הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המרווחים בין המבנים החקלאיים לרבות איזורים, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקנים ומבני רדיה, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם ובינם לבין בנייני מגורים ובנייני ציבור (בנוסף לאמור בסעיף 38, 40).

פרק י"ז - היתרי בניה

111. תנאים למתן היתר בניה
בנוסף לכל האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאתו בקיום התנאים הבאים:

- א. חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר החתימה הנ"ל, חוות דעתו כאשר השיקול בדבר קבלת חוות הדעת, או פסילתה, שמור בידי הועדה המקומית בלבד. לגבי חברים באגודה חקלאית יש לצרף אישור מוקדם מטעם האגודה.
- ב. אישור שלטונות הג"א לגבי בנינים המחייב - אישור לנ"ל, ע"פ חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, על תיקוניו ותקנותיו.
- ג. אישור בעל הקרקע בהתאם לחוק.
- ד. קוי בנין למבנים שהיו קיימים במועד מתן תוקף לתכנית בחריגה מקוי בנין שלה ישארו כמו שהם. תוספות ושינויים יותרו לפי תכנית זו.

1	2	3	4	5	6	7
תפקיד	ה א ר י א ר	גודל מגרש (* (דונם)	מבני מגורים/מבנים ציבוריים/מבני מלאכה	מבני עזר	מבני משק חקלאיים	ה ע ר ו ת
תחנות ותמורת תמלול	יעוד	סימוני בתשריט	יחידים ומס' שטח בנייה % בנייה קו"י בנין (מ'י) שטח בנייה קו"י בנין (מ'י) קומי	מ"ד	הוראות/מגבלות	
תמלול	בניין משק	חום	בנישור תועה ומקומות	קומי אחורי צדדי	קומי אחורי צדדי	
פרק ט"ו - אזור לבנוני משק ציבוריים (מגורים)	בניין משק ציבוריים	לפחות 0.5 דונם, או כמסומן בתשריט	מבני מגורים/מבנים ציבוריים/מבני מלאכה	5	לפי תכנית בינוני מאושרת ע"י תועדה המקומית.	בכניפות לבניפות .66, 64
פרק ט"ז - שטח פריטי פתוח	שטח פריטי פתוח	כמסומן בתשריט	לפי תכנית בינוני מאושרת ע"י תועדה המקומית.	5		בכניפות לבניפות .71 - 68
פרק י"א - אזור מלאכה	בית - עלמין	צהוב עם מקומות ירוקים	כמסומן בתשריט	5	לפי תכנית בינוני מאושרת ע"י תועדה המקומית (2).	בכניפות לבניפות .75 - 73
פרק י"ב - מתקנים תודסניים	מתקנים תודסניים	לפחות 1 דונם או כמסומן בתשריט	לפי תכנית בינוני מאושרת ע"י תועדה המקומית.	5		(1) ראה סעיף .81 (2) בכניפות לבניפות .82, 78, 77
פרק י"ד - דרכים ומערכות ומשתות	פרק י"ד - דרכים ומערכות ומשתות	פסים ירוקים כאלומות בקו מגול	לפי תכנית בינוני מאושרת ע"י תועדה המקומית.	5		בכניפות לבניפות .88, 87

ר א א ה ס ע י פ ר י 2 9 2 7 1 0 7

(*) עם אפשרות סטייה עד 5% הנדבעת מתכנית מדידה.