

21.3.88
6636

18
18.12

הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון

תכנית מפורטת שד/1111/1

מושב צופית

0.510
18.12

Handwritten notes and calculations, including numbers like 4559, 4553, 4552, 4531, 4527, 4526.

שרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז שרון
פרוטוקול הכינון מקומי 22.12.82
תכנית א.פ.ל.ק. מפי 1/1111/22
הועדה המקומית לתכנון ובניה 19/87/1
מיום 27.9.82
לתכנית הנזכרת לעיל
סגן מנהל [Signature]

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז שרון
פרוטוקול הכינון מקומי 14.1.82
תכנית א.פ.ל.ק. מפי 1/1111/14
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מנהל [Signature]

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

הירזם : ועדה מקומית דרום השרון
וועד מקומי מושב צופית

המתכנן : ג. את. ר. אורבך

ג. את. ר. אורבך
מהנדסים וועצים בע"מ

פברואר 1982

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"דרום-השרון"
18-02-1988
ר. ה. ה. ה.

פ ר ק 1 - כללי

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת שד/111/1 מושב צופית.

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: 7529, 7531, 7532, 7533, 7595, 7596, 7597, 7598, 7599, 7623, 7624
ב. שטח התכנית: 2667 דונם

1.4 מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית.
ב. תשריטי התכנית:
1. תשריט בקנה מידה 1:2500

1.5 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

1.6 היוזם

ועדה מקומית דרום השרון וועד מקומי מושב צופית.

1.7 המתכנן

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

1.8 מטרת התכנית

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

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

3. קידום פתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשחופי.

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 לביצוע תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורשה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ומכל המגבלות החלות על מכנה או שימוש חריג. בתקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר שמושים ולתת היתרים תוך שיקול מידת הפרעה שעשויה להגרם לבצוע תכנית זו.

1.10 תכניות מפורטות מאושרות


שד/111

1.11 רישום והפקעה

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

1.12 שלבי ביצוע

משך ביצוע משוער של התכנית 10 שנים.



פרק 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 המקומית (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 בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ומכנים שבאותו האיזור והתכניות שנקבעו לפי תכנית זו.

2.4 אזור חקלאי

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

2.5 נחלה

יחידת קרקע במושכ 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 מכני משק חקלאיים

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

2.8 יחידת דיור

מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, שנועדה - לדעת הוועדה 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'. בניה על עמודים אשר גובהם אינו עולה על 2.2 מ' מפני הקרקע הטבעיים מותרת ולא תחשב כקומה בבנין מגורים.

- 2.10 מכנה עזר
מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי, מקלט, מזוה, חדר הסקה, וכל מכנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מכנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרחף או בקומת עמודים, מכנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות הדרושה לצרכי מגורים.
- 2.11 מתקנים הנדיסיים
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 מכנה, תפקודו, מיקומו, ביחס למכנים אחרים, גבולות, מגרשים וחלקות, דרכים, חניה ואזורי שמושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים.
- 2.13 גדר
גדר בנויה בחזית או כגבול 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, בהמלצת 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, בכפיפות 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.
- 2.16 נחלה
יחידת קרקע במושב בין רצופה לבין שאינה רצופה המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאיים ולמגורי בעליה.

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.
2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.
3. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (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 400מ"ר ולא יותר מ-250מ"ר ליחידת דיור אחת, ולא יותר מ-300מ"ר בקומה.
5. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יחידות דיור עד לסה"כ 450מ"ר, מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
6. שטח מבני עזר מהווה חלק מתוך 450מ"ר המותרים.
7. תוספת בניה לבנינים הקיימים במגרשים הסמוכים לדרך מס' 534 לא תחרוג מקו הבנין הקיים.

3.1.3 מרווחים וקוי בנין.

1. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ-5מטר.
2. המרחקים בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגים במקרה של מבני 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 בלבד מותר 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 מבנה משק חקלאי לא יעלה על 7.0 מ' (גובה מקסימלי).
3. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה כו לדעת מומחים הנוגעים בדבר קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.

3.1.5 נטיעות.

נטיעות במגרש יוגבלו למרחק 2 מ' מגבול כל דרך.

3.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע

3.2.1 שמושים מותרים.

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

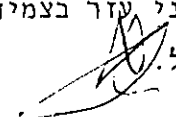
1. בניני מגורים לבעלי מקצוע.
2. מבני עזר ומקלטים.
3. פעילות חקלאית.
4. מעבר מתקנים הנדסיים.

3.2.2 גודל מגרש ובנין מגורים.

1. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר או קיים.
2. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח 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 בלבד מותר 0 בהסכמת השכן).
תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבנין מגורים, תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל.



אזור צבורי 3.3

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 לכלל 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 תתנה היתרי בניה לבנינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני חצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח.

אזור מבני משק 3.4

3.4.1 שימושים מותרים.

באזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטח למגרשים. יותרו השימושים הבאים:

1. מכני משק חקלאיים.
2. מכני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.
3. בנינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים.
4. מקלטים צבוריים.
5. מתקנים הנדסיים.
6. דרכים, דרכי שרות ושטחי חניה.
7. משתלות, שטחי נסוי וכל פעילות חקלאית אחרת.
8. שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.

3.4.2 מרווחים.

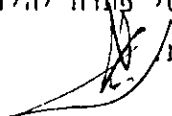
1. לא תותר הקמת בנין או שמוש לפעילות היכולה ליצור מטרד סביבתי ו/או מפגע חברואתי חקלאי, במרחק של פחות מ-20 מ' מגבול אזור שמושי קרקע סמוך.
2. המרחק בין 2 בנינים יהיה לפחות 6 מ', פרט למקרים בהם על פי שקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק אחר לקיום הפעילויות.

3.4.3 קוי בנין וגובה בנינים ומתקנים.

1. קוי בנין מינימליים יהיו: קדמי לדרך 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.
2. גובה בנינים באזור זה לא יעלה על 7 מטר, פרט לבנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שנוע וארובות, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.

3.5 איזור פרטי פתוח

החלקות שהם שטח פרטי פתוח יהיו בכעלות המושב. אין להשתמש בהם ככל צורה שהיא מלבד גינון ונטיעות



3.6.1 שמושים מותרים.

באזור זה יותרו הפעילויות הבאות:

1. כל פעילות חקלאית.
2. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית
3. הקמת מקלטים צבוריים.
4. מתקנים הנדסיים.
5. דרכים ודרכי שרות.
6. מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים.

3.6.2 היתרי בניה ושמוש.

1. הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילויות וכך קוי הבנין, בכפופות למניעת מטרדים סביבתיים ותכנון חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שמושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.
2. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בנוי לכל האזור או חלק ממנו אשר תצוין גם את החלוקה הפנימית של החלקות והגישות אליהן.

3.7 בית עלמין

בשטח המיועד לבית עלמין יותרו רק שמושים הקשורים בפעילות בית עלמין, צרכי דת, גישה וחניה, הכל על פי תכנית בנוי.

3.7.1 מרווחים.

המרחק בין גבול בית העלמין לבין מבני מגורים ומבני צבור מכל הסוגים יהיה לפחות 100 מטר.

3.7.2 היתרי הפעלה.

הועדה המקומית תתנה הפעלת בית עלמין בקיום ההוראות הבאות:

1. גידור כל שטח בית העלמין או שטח לגביו יופעל פיתוח בשלבים. הקמת גדר תיל בחזית אסורה.
2. דרך גישה ושטחי חניה בהתאם לגודל בית העלמין.
3. כצו נטיעות אשר תותרנה בתחום בית העלמין.
4. סדורים סניטריים נאותים לעוכדים ולמבקרים בתחום בית העלמין, לרכות בית טהרה.

3.8 איזור שמורה עבור המוביל הארצי

3.8.1 איזור שמורה עבור המוביל הארצי מוכרז ברוחב 50 מ' בהתאם לתכניות המוביל הארצי של חברת מקורות.

3.8.2 שמושים מותרים.

שטח השמורה יותר לגידולי שדה מלבד מתקנים המשמשים את חברת מקורות.

3.8.3 דרכי גישה ושרות.

בשטח השמורה תופקע דרך ברוחב 8 מ' שתשמש דרך מעבר ושרות עבור חברת מקורות.



מ ז ב ל ה 3.9

3.9.1 ניצול בשלבים.

לא יותר השימוש במזבלה אלא לאחר אישור חכנית בנוי כולל שלבי ביצוע.

3.9.2 שיטת סילוק אשפה.

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

3.9.3 דרכי גישה, דרכים באתר וגידור.

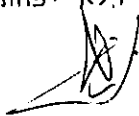
תכנית הבנוי תראה בין השאר דרך או דרכי גישה, דרכים באתר ומיקום גדר היקפית ופרטיה. לא ינתן אישור לשימוש במזבלה אלא לאחר סלילת דרך הגישה וגידורה בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

3.9.4 שטח המזבלה.

עם סיום ניצול שטח מסוים יש לשקמו באופן שיקבע ע"י הועדה המקומית. המשך השימוש במזבלה יותנה בשיקום השטחים המנוצלים. בכפוף להוראות פרק 5 להלן.

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 דרכים

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 הברזל (הגנה ופיתוח 1943).
3. דרך מקומית, המסומנת בתכנית זו ומחברת אזורים ו/או מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברת את הישוב לדרך אזורית.
4. דרך שרות, המסומנת בתכנית בנוי, והמחברת מכנה, קבוצת מבנים, מגרשים ופעילויות לדרך מקומית או אזורית.

4.1.2 היתר לסלילת דרך.

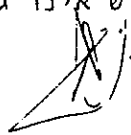
1. היתר לסלילת דרך ארצית או אזורית ינתן על פי תכנית המתאר המקומית ובהעדר תכנית זו על פי הנחיות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
2. היתר לסלילת דרך מקומית ינתן ע"י הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים הבאים:
 - תרשים הסכיבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום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

4.1.3 רוחב וקווי 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 לכין 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 קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקיקים, טלפון וכיוצא באלה ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב צבוריים, 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 בחוק 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.



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

4.1.6 הפקעה ורישום דרכים מקומיות.

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור. הרישום יכול להיות גם על שם הישוב כתנאי שיקבלו הרשאה לכך מידי הרשות המקומית בתחומה נמצא הישוב.

4.2 ניקוז ותיעול

1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ה-1957, על תיקונו ותקנותיו, כמתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הוועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית בנוי בלבד.
2. כל בקשה 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.
3. הוועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לכצעם על חשכון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4.3 אספקת מים

1. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
3. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט-1959 על תיקונו ותקנותיו והנחיות הוועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

4.4 כ י ו ב

1. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור

למערכת המרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שמוש ופעילות כפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

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

4.5 א ש פ ה

1. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, הפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
2. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965, על תקנותיו. כפוף להוראות פרק 5 להלן.

4.6 ח נ י ה

1. לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שכבשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.

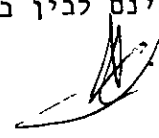
4.7 ח ש מ ל

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



פרק 5 - איכות סביבה ותברואה חקלאית

1. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר 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 התברואה החקלאית.
2. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע חברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
3. הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המירווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, כרווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם ובינם לבין בניני מגורים ובנינים צבוריים. הנ"ל לפי לוח הצבה של משרד החקלאות.



<u>עמוד</u>	<u>תוכן הענינים</u>
1	פרק 1 - כללי
1	1.1 שם התכנית
	1.2 המקום
	1.3 גבולות ושטח התכנית
	1.4 מסמכי התכנית
	1.5 בעל הקרקע
	1.6 היוזם
	1.7 המחנך
	1.8 מטרת התכנית
2	1.9 יחס לתכניות אחרות
	1.10 תכניות מפורטות מאושרות
	1.11 רישום והפקעה
	1.12 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
7	3.4 אזור מבני משק
8	3.5 אזור פרטי פתוח
9	3.6 אזור חקלאי
9	3.7 בית עלמין
9	3.8 איזור שמורה עבור המוביל הארצי
10	3.9 מזבלה
11	<u>פרק 4 - תשתית</u>
11	4.1 דרכים
12	4.2 ניקוז ותיעול
12	4.3 אספקת מים
12	4.4 כיוב
13	4.5 אשפה
13	4.6 חניה
13	4.7 חשמל
14	<u>פרק 5 - איכות סביבה ותברואה חקלאית</u>
15	<u>פרק 6 - לוח הגבולות הבניה לאיזורים</u>
16	<u>פרק 7 - לוח הנחיות הצבה מינימליים של מבני משק</u>