

4-7454

11/5/94
עמ-52-8
כפר
חושב עובד
התישבות
זקלאית

כפר
חושב עובד
התישבות
זקלאית

12/3/94
מנכ"ל
משרד הפנים
1/6/95
תאריך

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"עמק-חפר"
5 - 03 - 1995
נתקבל

חוק הליכי תכנון ובניה

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
20 - 3 - 1995
נתקבל
ח"ט מס'

מרחב תכנון עמק-חפר

תוכנית שינוי מתאר עמ/862



גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 8132/ת-1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.3.95 לאשר את התכנית
ינ"ר העדה המחוזית

ינואר 1995

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 8132/ת-1
בישיבה מס' 19 מיום 14/9/92
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יו"ר ועדה _____
סגן יו"ר _____

סיוע על ידי המנהל

פרק 1 - כללי:

- 1.1 ✓ שם התוכנית: תוכנית שינוי מתאר עח/8/52. שינוי לתוכנית משמ/9 (עח), שינוי לתוכנית משמ/1/9 (עח) ושינוי לתוכנית מתאר עח/200. ✓ מהות התוכנית: הרחבת שטחי מגורים במושב כפר-מונאש
- 1.2 המקום: מחוז המרכז נפת השרון ✓ מרחב תכנון מועצה איזורית עמק-חפר
- 1.3 ✓ בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- 1.4 ✓ המתכנן: קליין גולן - אדריכלים חופית- השוכנית 14 טל: 663150-09
- 1.5 היוזמים: הועדה המקומית לתכנון ובניה מושב כפר-מונאש
- 1.6 מגיש התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-חפר
- 1.7 גבולות התוכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול.
- 1.8 הגושים הכלולים בתוכנית: גושים חלקיים: 8405, 8404, 8412, 8397 (גבולותיהם מסומנים בתוכנית) (8416, 8415 גושים חדשים) ✓ סה"כ שטח בתוכנית: 1308 דונמים ✓
- 1.9 מסמכי התוכנית: מסמך הוראות בכתב. תשריט צבוע הכולל: תרשים סביבה ומצב קייס בקנ"מ 1:10000 תוכנית מוצעת בקנ"מ 1:2500 4 תוכניות דרך
- 1.10 מטרת התוכנית: א. תוכנית כוללת למושב כפר-מונאש. ב. שינוי יעוד אזור מגורים בנחלות לאזור מגרשי מגורים דרכים ושטח ציבורי. ג. שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגרשי מגורים, נחלות, דרכים, שטח ציבורי ו- שפ"פ. ד. הרחבת איזור מגורים בנחלות 13, 14, 64, 65. ה. הרחבת שטח נחלה 79 ע"ח שינוי יעוד שטח ציבורי 193 לטובת נחלה חקלאית. ו. הוספת ייעוד "הקמת מבני קייט" בתוך נחלות חקלאיות (בחלקה א' בלבד). ז. התאמת מערכת התנועה הקיימת להתברות לרחובות החדשים:
 - 1. שינוי שמות מספרי הדרכים בישוב, והתוויות דרכים חדשות.
 - 2. התווית דרך חדשה (מס' 179) בין נחלות 13 ו-14 ברוחב 12 מ' המקשרת אל הרחוב החדש (רצ"ב נספח א' - בתכנית בקנ"מ 1:250 לבצוע).
 - 3. הרחבת דרך (מס' 172) בין נחלות 64 ו-65 מ- 8 מ' ל-10 מ' והתווית המשר הדרך ברוחב 12 מ' (רצ"ב נספח ב' - תכנית בקנ"מ 1:250 לבצוע).
 - 4. שינוי תוואי דרך 164 בקטע הכביש הגובל עם נחלה 60 והרחבתו ל- 16 מ'.
 - 5. התווית דרך 177 בין נחלות 26 ו-27 ברוחב 10 מ' (רצ"ב נספח ג' - תכנית בקנ"מ 1:250 לבצוע).
 - 6. התווית דרך מס' 174 בין נחלות 32 ו-33 ברוחב 10 מ' (רצ"ב נספח ד' - תכנית בקנ"מ 1:250 לבצוע).
 - 7. ביטול דרכים קיימות עפ"י המסומן בתוכנית בקווקו אדום.

- ח. הוספת יעוד הקמת מבני קייט בתוך נחלות חקלאיות (בחלקה א' בלבד) ✓
- ט. הרחבת שטח נחלה 60 כפועל יוצא של שינוי תוואי. ✓
- י. שינוי יעוד מגרש 189 מאזור מגרשי מגורים לשטח המיועד לבניני ציבור. ✓
- יא. קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה באזורי מגורים בנחלות ומגורים. ✓
- יב. סימון תוואי קו חשמל למצב הקיים, והוספת תוואי קו מתוכנן - עפ"י פקודת זכיונות החשמל. ✓
- יג. שינוי מספרי מגרשים 58 - 61 ל: 158 - 161 בהתאמה, וכו' 67 כ-167 ✓
- יד. הפיכת הגדרת שטח צבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח. ✓

1.11 יחס לתוכנית אחרות:

- 1.11.1 תוכניות מפורטות ותוכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה, תשארכה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בינו לבין תוכנית זו. ✓
- 1.11.2 תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית המתאר עח/200 ולתיקוניה, אך במקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראות תוכנית זו. ✓

1.12 רישום והפקעה:

- 1.12.1 הקרקע הכלולה בשטח התוכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה. ✓
- 1.12.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם דרכים ושטחי ציבור פתוחים, יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובכפופות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואיזוריות ירשמו ע"י המדינה. ✓

1.13 היטל השבחה:

יוטל ויגבה כחוק על ידי הועדה המקומית. ✓

1.14 שלבי ביצוע:

תחילת ביצוע התוכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התוכנית יחשבו התנאים הבאים: ✓
ביצוע כל התשתיות: ביוב, ניקוז מים חשמל דרכים וכדומה.

1.15 הריסת מבנים:

לא יוצאו היתרי בניה וסלילת כבישים על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יחולו על וועד מושב כפר-מונאש. ✓

1.16 רשימת מגרשי מגורים חדשים:

- 1.16.1 275-201 בשטח של 500-550 מ"ר. ✓
- 1.16.2 מידות המגרשים וגודלם נקבעו בצורה גרפית. סטייה עד 10% לא תחשב כסטייה ניכרת (בכל מקרה לא יעלה גודל מגרש על 600 מ"ר). ✓

1.17 מספר יחידות דיור במושב:

מצב מוצע	מצב קיים	
92 (92+) פוטנציאל)	68 ממומשות (45) בית שני (92 מופיעות במשי"מ 9)	נחלות (כולל מפוצלות)
75+19 = 94	19	מגרשי מגורים
278	132	סה"כ יח"ד

פרק 2 - הגדרות ופרושים

פרוט מונחים בתוכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בתקנתיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתוכנית זו.

- 2.1 ועד מקומי: כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזורית) תשי"ח - 1958.
- 2.2 איזור שימושי קרקע: שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתוכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.
- 2.3 איזור חקלאי: איזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 2.4 איזור חקלאי מיוחד - מושבי: איזור המיועד לפעילות חקלאית אך מותרים בו גם שימושים אחרים, הכל עפ"י המפורט בתוכנית זו. (נחלות, איזור מגורים, איזור ציבורי וכו').
- 2.5 נחלה: (חלקה א') יחידת קרקע במושב בין בעלת רצף ובין שאינה בעלת רצף קרקעי הרשום בתוכנית בחלקה א', כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד, ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי, המגרש לבן ממשיך מסומן גם בסימן משנה "א", ומותחם בקו אדום.
- 2.6 ישוב: כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח-1958.
- 2.7 "מושב": כל הכלול בהגדרת "מושב עובדים", "מושב שיתופי" ו- "כפר-שיתופי" בתקנות האגודות השיתופיות (חברות) תשל"ג-1973.
- 2.8 מושב כפרי: מושב הקולט מתיישבים ללא נחלה.

- 2.9 מגרש: כל שטח קרקע, המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים, וצמוד לדרך. ✓
- 2.10 מבני משק חקלאיים: כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: בית צמיחה, מחסן לתוצרת חקלאית, לול, רפת וכל היוצא באלה. ✓
- 2.11 יחידת דיור: מערכת חדרים על חדרי השירות שלה, שנועדה לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות מקורות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר. ✓
- 2.12 קומה בבניין מגורים: המרווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ- 2.2 ואינו עולה על 3.5 מ'. ✓
- 2.13 מתקנים הנדסיים: מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביו, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה. ✓
- 2.14 תוכנית בינוי: תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים, חלקות, דרכים, חנייה ואיזורי שימושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות ניצולם של שטחים פנויים, תשתיות לרבות ביו. התוכנית בקנ"מ 1:500 לפחות תובא לאישור מהנדס הועדה המקומית ולאישור הועדה המקומית. ✓
- 2.15 גדר: גדר בנוייה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה. במגרש פינתי יהיה גובה הגדר בסיבוב - 60 ס"מ עד ל- 12 מ' מהפינה. ✓
- 2.16 מטרד סביבתי: זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או משהד הבריאות, הנוגעים בדבר. ✓
- 2.17 בריכת שחיה פרטית: בריכת שחיה פתוחה ששטחה אינו עולה על 50 מ"ר והמרחק בינה לבית או לגבולות המגרש 5 מ' כפוף להוראות תוכנית המתאר עח/200. ✓

פרק 3 - האיזורים

רשימת האיזורים, ייעודיהם; סימונם בתשריט ושטחם (בקירוב)

אחוזים	שטח (דונם) מוצע	שטח בנייה קיים	סימון בתשריט	האיזור
58.7%	768	794	פסי אלכסון ירוקים ✓	חקלאי
22.1% (10.3%)	290 (180)	360 (180)	צהוב ופסי אלכסון ירוקים ✓ צהוב	נחלה חקלאית שטח לבניה בנחלה חקלאית
4.3%	56	11	כחוס ✓	מגרשי מגורים
2.3%	34	24	חוס מותחם בקו חוס ✓	בניני ציבור
2.3%	30	28	חוס מותחם בקו סגול ✓	ציבורי משקי
1.3%	17	8	ירוק מותחם בקו ירוק כהה ✓	פרטי פתוח
4.8%	64	64	חוס ✓	דרכים קיימות
2.7%	35	-	ורוד ✓	דרכים מתוכננות
			קוקוו - אדום ✓	דרכים לביטול
0.2%	2	3	ירוק מקוטע ✓	שבילים חקלאיות
1.2%	15	15	כחול בהיר ✓	תעלת ניקוז אזורית
0.2%	2	1	קו מקוקוו בצבע כחול בהיר ✓	תעלת ניקוז
100	1308	1308	סה"כ	

הערה: שטח לבניה בנחלה חקלאית נכלל בשטח נחלה חקלאית (אינו לחישוב סכום השטחים).

פרק 4 - תקנות לאיזורים
(הוראות בניה ראה טבלת הוראות בניה באיזורים)

4.1 איזור חקלאי:

- 4.1.1 האיזור מיועד לעיבוד חקלאי ותותר בו הקמת המבנים הדרושים לצורך זה, מתקני תשתית ודרכים.
- 4.1.2 האיזור כפוף להוראות תוכנית המתאר עח/200.
- 4.2 איזור נחלות וקייט:
- 4.2.1 איזור זה נועד למגורים ותותר בו הקמת מבני מגורים, שטחי שירות למגורים, מבנים חקלאיים, ומבני קייט.
- 4.2.2 תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעלי הנחלה. יחידת דיור שניה עבור משפחת הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי (נכד או הורים) הכל באישור הועד.
- 4.2.3 שטח 2 יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר לדירה. שטח 3 יחידות הדיור לא יעלה על 400 מ"ר הכל במבנה אחר או בשני מבנים נפרדים.
- 4.2.4 מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקט. 220 ס"מ.
- 4.2.5 מותרת בניית שתי קומות על עמודים מסד או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מ מפני הקרקע.
- 4.2.6 שטח מגורים בנחלה חקלאית לא יהיה מגרש בפני עצמו ושטחו לא יפחת מ- 2 דונם (פרט לנחלה מפוצלת בה גדל המגרש לבן ממשיך קטן מ- 2 דונם ולא פחות מ- 1/2 דונם - מסומן באותו מספר בתוספת א').
- 4.2.7 סה"כ שטח השירות לא יעלה על 65 מ"ר צמוד לבית המגורים או בנפרד ממנו.
- 4.2.8 בשטח המיועד למגורים בנחלה תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות למנט משק חי.
- 4.2.9 בנוסף למגורים תותר הקמת מבני קייט בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו, המרחק המינימלי בין מבנה מגורים ומבנה קייט 10 מ', מרחק מינימלי בין מבנה קייט למבנה משק בעלי-חיים 15 מ'.
- 4.2.10 מספר יחידות קייט במשק חקלאי - 2 יח' לכל דונם משטח לבניית מגורים במשק חקלאי, כאשר מהשטח הכללי הנ"ל מופחת דונם אחד לצרכי בניית בית המגורים לבעל המשק ובני משפחתו.
- 4.2.11 שטח מבני הקייט לא יעלה על 80 מ' סה"כ, (הקמת מבני קייט תאושר רק בנחלות מלאות שבבעלות חברי האגודה).
- 4.2.12 מבני הקייט יהיה מבנים בקומה אחת בלבד.
- 4.2.13 גודל יח' הקייט לא פחות מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.
- 4.2.14 לכל יחידת קייט יובטח מקום חניה לרכב בתוך המגרש וכן שביל גישה נאות.
- 4.2.15 לכל יחידת קייט תכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאוורור ובישול.
- 4.2.16 יש להבטיח בסמוך למבנה קייט שטחי דשא ונטיעות לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יחידה ובו פינה מוצלת לישיבה ולשימוש האורחים.
- 4.2.17 אישור לבניית מבני קייט ו/או שינוי ייעוד מבנים חקלאיים מותרת באישור תוכנית פיתוח תשתית כוללת ומערך שירותים של הישוב לקייט. התוכנית תכלול סימון מדרכות, שבילים, גנון בשטחים ציבוריים, חניות, לפיתוח שירותים מסחריים. בנוסף יפורטו דגמים מוצעים לפריטים סטנדרטים לריהוט רחוב ושילוט: יפורט מערך איטוף פסולת ומתקנים מרכזיים תוך היבטים תברואיים ואסתטיים.
- 4.2.18 תותר הקמת בריכות שחיה בנחלות עפ"י הוראות המצורפות (ראה סעיף 6.8).

- 4.3 ✓ איזור מגרשי מגורים במושב:
- 4.3.1 ✓ איזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים שטחי שירות למגורים.
- 4.3.2 במגרש ששטחו מינ. 500 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או 2 קומות (ראה סעיפים 4.2.4, 4.2.5 לעיל).
- 4.3.3 ✓ שטח שטחי השירות למגורים לא יעלה על 10% משטח המגרש, בכל מקרה לא יעלה על 65 מ"ר. מחסנים יוקמו רק בחלקו האחורי של המגרש.
- 4.3.4 הועדה המקומית רשאית, לדרוש מהיוזמים להכין על חשבונם תוכנית בינוי, בקנ"מ 1:500 לפחות, ליחידות תכנון שייקבעו על ידה. בתוכנית הבינוי ניתן יהיה לקבע עיצוב אדריכל כגון: חומרי הבניה גימור המבנים וצורת הגגות וכן מיקום מבני העזר, הכניסות לחצר ועיצוב הגדרות.
- 4.3.5 במקום שיידרשו לכד, ייכתנו היתרי הבניה עפ"י תוכנית בינוי כמפורט בסעיף 4.3.4 דלעיל.
- 4.3.6 תותר הקמת בריכות שחיה במגרשי מגורים עפ"י הוראות המצורפות (ראה סעיף 6.8).

4.4 איזור בניני ציבור:

- 4.4.1 איזור זה נועד למבני ציבור לשירות תושבי המקום כגון: מבנים לשירותי מנהל ציבורי, שירותי עזר לחקלאות, חינוך, חרבות, בריאות, דת, מסחר מקומי ומתקני ספורט פתוחים וסגורים כגון: כדורגל כדורסל טניס בריכת שחיה ומבנים נילווים הדרושים להפעלת מתקנים אלו. (שירותי מזון, אכסון, ניהול וכד').
- 4.4.2 גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות פרט לבניינים בעלי ייעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
- 4.4.3 סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש, בחלוקה של 22.5% למטרה עיקרית, ו- 7.5% משטח הבניה כשיטחי שירות.
- 4.4.4 היתרי בניה ייכתנו עפ"י תוכנית בינוי.

4.5 איזור ציבורי משקי:

- 4.5.1 איזור זה מיועד למבני משק ציבורי לשירות תושבי המקום כגון: מבני משק חקלאיים, מבני אחסנה, מיון ואריזה, מלאכה, שירותים, צרכנות ומבנים נלווים הדרושים להפעלת האיזור.
- 4.5.2 גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות פרט לבניינים בעל ייעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
- 4.5.3 סה"כ שטח הבניה לא יעלה על 40% משטח המגרש. מקס 20% מהשטח בכל קומה, בחלוקה של 30% למטרה עיקרית, ו- 10% כשטחי שירות.
- 4.5.4 הועדה המקומית רשאית לדרוש תוכנית בינוי שעל פיה יוצאו היתרי בניה.

4.6 איזור פרטי פתוח:

- 4.6.1 האיזור פתוח לרשות הציבור ויירשם ע"ש ועד המושב.
- 4.6.2 האיזור מיועד לנטיעות וגינון, מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, דרכים, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים ותותר בו כל פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת בניינים.
- 4.6.3 היתרי בניה לפעילויות השונות לפי תוכנית מתאר עח/200 פרק ג'.

4.7 דרכים:

- 4.7.1 מיקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט, קווי בנין מדרכים כמסומן בתשריט.
- 4.7.2 דרכים ציבוריות כפופות לתקנות של תוכנית המתאר עח/200.

פרק 5 - הוראות בניה באיזורים

הערות	קו בנין		מרחקים בין מבנים	מס' קומות ונוגבה מסמ.	שטח בנייה מקסי. ב-מ"ר	כמות יחיד לדונם	רוחב סני. קומות ב-מ.	שטח סני. של מניש ב-מ"ר	האזור
	אחורי	צד							
3 תדירות מבונה או 2-בנינים. ראה טעיפ"ס 2.8 - 4.2.1 בתקנון	6	3	5 מ' שני בתי מנוורים או 5 מ' מינימום.	2	בדירה 250 מ"ר. סה"כ 2-דירות 350 מ"ר. סה"כ 3-דירות 400 מ"ר.	3	20	2,000 או לפי התשת"ס (בנחמה מפוצלת מניש לבן ממשיך מ"נ. 500 מ"ר)	5.1 נחמה מנוורים קייט ושדות נופש
ראה טעיפ"ס 4.2.9 - 4.16 בתקנון	6	3	צמוד למנוורים או 10 מ' מינימום. מ"מ' ממבנים חקלאיים 15 מ' צמוד למנוורים או 3 מ' מתבית.	1	40 מ"ר ליחידה. סה"כ 80 מ"ר. מקסי. 65 מ"ר	2	20	500 או לפי התשת"ס	מבנים חקלאיים
ראה טעיפ"ס 3.5 - 4.3.1 בתקנון	6	3	צמוד למנוורים או 3 מ' מינימום.	2	220 מ"ר דירה אחת בלבד.	1	20	500 או לפי התשת"ס	מנוורים
בתקנון	3	3	צמוד למנוורים או 3 מ' מינימום. לחניה מקורה בהסכמת השכן	1	10% משטח המניש ולא יותר מ- 65 מ"ר.	1	20	500 או לפי התשת"ס	שטחי שירות
ראה טעיפ"ס 4.4 - 4.4.1		לפי תכנית בינוי	לפי תוכנית בינוי.	2	30% סה"כ בכל הקומות			לפי תשת"ס	5.3 בניני איבוד
ראה טעיפ"ס 5.4 - 4.5.1		לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי.	2	40% סה"כ בכל הקומות			לפי תשת"ס	5.4 איבוד משקי

מרחקים: בטעיפ"ס 5.1, 5.2 - ניתן לבנות את מבני העזר במרחק. - תוחת בניית מרחף שימשו חזונית, שרותי החזקה, איחסון ומקלטים, שלא יחזו מהנבונות החיצוניים. בסעיף 5.3 - המרחף לא יחושב באחוזי הבניה. גובה הקרה מרחף 1 מ' מפני הקרקע מקסי. חתימת הועד: כל בקשה חזית בנייה חתיה בחתימת ועד הישוב.

פרק 6 - תשתית

6.1 ניקוז ותיעול:

- 6.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח - 1967, על תיקוני ותקנותיו. ✓
- ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתוכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התוכנית לגבי מתקנים מוצעים, רשאת הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תוכנית הבינוי בלבד.
- 6.1.2 כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תיכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מיס עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר. ✓
- 6.1.3 הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאת לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע. ✓

6.2 אספקת מים:

- 6.2.1 לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- 6.2.2 שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- 6.2.3 הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1958 על תיקוני ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הכוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים. ✓

6.3 שפכים:

- 6.3.1 לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב או החיבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, פעילות תעשייתית ומלאכה ומבני ציבור רשאת הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים. ✓
- 6.3.2 היתרי בניה למתקני טיהור וביוב, מאגרי ביוב קולחים, מערכות סילוק וכיו"ב, ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאת להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למגנים ופעילויות סמוכות. ✓

6.4 איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.5 אשפה:

6.5.1 הועדה המקומית תתנה היתרי בנייה, שמוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות למניעת מטרדים סביבתיים.

6.5.2 לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.

6.6 חניה:

6.6.1 החנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, מקומות חנייה - התשמ"ב 1983.

6.6.2 לא ינתן היתר בנייה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה. במגרש מגורים, חניה אחת לפחות.

6.6.3 לא תודשה חנייה מחוץ לשטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

6.6.4 החניה במגרשי המגורים תוסדר בהתאם לתקנות. לכל מגרש תותר חניה ל- 2 רכבים החונים בטור (אחד אחרי השני). החניות יהיו בצמידים זוגיים עם קיר משותף בקו גבול המגרש.

6.7 חשמל:

6.7.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

6.7.2 לא תבוצע כל פעילות גיזום עיצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תיאום עם ועד הישוב.

6.7.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קרי החשמל

1. לא ינתן היתר בניה למכנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה.

	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
	בקו מתח עליון קיים 160 ק"ו	16.5 מציר הקו
	בקו מתח עליון מתוכנן	10.0 מציר הקו

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קרוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מכנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.8 הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות ותשתיות לבריכות בשטח מגורים ומגורים חקלאיים:

א. נטרול הפרעה לסביבה:

- 1. קו בניין - שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקו הבניין עפ"י תוכנית ובנוסף להס 10% (ריצוף). הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקו הבניין החוקי.
- 2. המרחק המינימלי בין בית המגורים והבריכה יהא 5 מ', וכמו-כן מהבריכה לגבול המגרש מינימום 5 מ'.
- 3. גודל הבריכה המכסימלי לא יעלה על 50 מ"ר.
- 4. המגרש יגודר בגבולותיו במקביל לבריכה ובגבולות אלו במקביל לבריכה תנטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מ', שאורכה לפחות 5 מ' יותר מקצוות הבריכה.
- 5. מבני עזר - גודלם ומיקומם - מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ושירותים מינימליים ולא יעלה על 5 מ"ר. ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי. קו הבניין למבנה העזר יהיו עפ"י ק.ב. קיימים או ב- ק.ב. 0 עפ"י הסכמת השכונ.

ב. בטיחות השימוש ועמידה בתנאי חברואה:

- 1. עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'.
- 2. התקנת מקפצות אסורה.
- 3. הנחיות משרד הבריאות:

- א) בנית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי חברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 1-12.
- ב) המים יוכלרו או יהיה בהם כל חומר חיטוי מאושר אחר.
- ג) בבריכה יותקן ציוד למיחזור מים (רצירקולציה) - אשר הפירוט הטכני עפ"י פרק ד' סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
- ד) בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה יהיה מירווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.
- ה) לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות הספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
- ו) פתחי ההרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
- ז) סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבים להגיש תוכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.
- ח) אישור נציבות המים.

ג. תנאים מיוחדים:

- א. היתר לבריכה ינתן בתנאי שיצורף תשריט מדידה שיראה א כל המבנים מכל הצדדים עד למרחק של 50 מ' מקצותיו (מאחר וזהו המרחק המקסימלי של מבני משק מבתי מגורים).
- ב. היתר ינתן בתנאי שתוקם גדר אטומה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות בגבול החלקה הן להגנת הבריכה מפני ריסוסים של גידולים חקלאיים סמוכים וכן כדי שתהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כצלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ובתוספת של 5 מ' לכל כיוון. גובה הגדר יהיה 1.8 מ'. שאר הוראות הגידור (במידה ואינם סותרים) יהיו בהתאם לסעיף א-4.

ד. מרחק בין בריכות שחיה לבין מבני משק בשטח מגורים חקלאיים ומגורים:

מרחק ממבני המשק כמו לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיה בהתאם לטבלת משרד החקלאות המצורפת כפי שנקבע המרחק של המבנים הללו ממבני מגורים כך יהיה מרחקם גם מבריכת שחיה. ההוראות יהיו הדדיות הן לגבי בנית מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה (מצורפת טבלה של משרד החקלאות) - טבלת מרווחים בין מבני משק לבין בריכות שחיה, מבני מגורים ייקבעו עפ"י הטבלה המצורפת בזה.

מס'י	סוג	המבנה	בתי מגורים
1	כולים למטיילות		15
2	כולים לעופות על רפד באיורור טבעי או מבוקר		30
3	כולי פרגיות והודונים		40
4	כולי הודים לפיטום		40
5	כולי רביה וטיפוח (קל כנד והודים)		50
6	כולי הסגר		40
7	מדרגיות		40
8	כולים לאווזים		40
9	בתי אימון לעופות		20
10	מבנה או סככת רפת		15
11	מבנים לצאן		30
12	אורווה		20
1			
1	בתי צמחיה, פרחים וירקות		15
1	בתי צמחיה מחוממים באויר ()		50
1	בתי רשת צל		20
1	בתי גדול פטריות		20

(1) התנור - 50 מ', המבנה 20 מ"ר.

