

1.12.96
2.4.96

21. 11. 96

48947

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום-השרון"
19. 11. 1996
נתקבל

3.11.96
1.12.96
מתכנן המחוז
תאריך

מחוז המרכז, נפת רמלה
מרחב תכנון מקומי דרום השרון.

תכנית שינוי מתאר מס' 3/91/שד

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 3/91/שד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הח"י
ביום 3.11.96 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

שינוי לתכנית 1-א/91/שד
שינוי לתכנית מתאר שד/1000

לישוב - עדנים

- 2.4.96
- 18.2.96
- 29.10.95
- 20.10.95
- 19.9.95
- 11.4.95
- 30.3.95
- 23.2.95
- 11.4.94
- 6.12.93
- 0364004

עדכון

חוק החכירה והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/3/91 הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 3/95
מיום 24.1.95
מוזכר הועדה

פרק א: התכנית:1. מרחב תכנון מקומי: דרום השרון2. מועצה אזורית : דרום השרון3. מחוז : המרכז4. נפה : רמלה5. מקום : עדנים6. גבולות התכנית : כמותחם בתשריט בקו כחול7. שם וחלות התכנית:
תכנית שינוי מתאר מס' שד/ 3/91
שינוי לשד/91-א-1
שינוי לתכנית מתאר שד/10008. מסמכי התכנית : תשריט מצב קים בק.מ. 1:2500
ומצב מוצע בק.מ. 1:1250 ו - 16 דפי הוראות.9. מטרת התכנית : א. הרחבת מושב עדנים ע"י שינוי יעוד של 8 חלקות
באזור חקלאי א', וחלקה באזור לבניני צבור
וחלוקה מחדש ל- 47 יח' מגורים באזור מגורים א'.ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשמושים השונים
בתחום התכנית, כולל פרצלציה.

ג. התווית רשת דרכים למיניהן וסווגן.

ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים
באזורים בהם מותרת הבניה.ה. קביעת הוראות טפול בשטחים והסדרת השמוש בשטחים
פתוחים ובשטחים צבוריים.ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתוח שיחייבו את
מבצעי התכנית.ז. להוות בסיס לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים עפ"י
פרק ז' בחוק התכנון והבניה.

10. שטח התכנית : 39.9 ד'

11. חלקי גוש: : 6659
חלקות : 54-62, 143, 1024, 1051, 1053

12. יזומי התכנית : הוועדה המקומית דרום השרון וועד מושב עדנים.

13. בעלי הקרקע : מ.מ.י.

14. מגישי התכנית : הוועדה המקומית דרום השרון וועד מושב עדנים.

15. עורך התכנית : ש. רשמן אדריכלים
רח' השופטים 52, רמת-השרון
טל: 03-5404148

פרק ב: פירוש מונחים והגדרות:

1. התכנית : תכנית מפורטת לשוב עדנים כולל תשריטים והוראות
2. הועדה : ועדה מקומית דרום השרון.
3. איזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד לגביו נקבעו בתכנית זו כללים, הוראות, הנחיות או מגבלות.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בניין: קו ביחס לכל דרך או דרך מוצעת או גבול מגרש אשר מעבר לו לא יבלוט בניין או חלק ממנו. קו בניין נמדד מגבול המגרש.
6. גובה מבנה: יקבע מעל פני הקרקע הסופית. לא יבלוט מעליו כל חלק מהמבנה, יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בסעיף 5.ב.2 בפרק ד' להלן.
7. קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
8. שטח בניה ברוטו: סה"כ שטחי הבניה העיקריים ושטחי השרות.
9. תכנית: סה"כ היטל השטחים המבונים במגרש, כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות.
10. המהנדס : מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי העניין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
11. הפקעה ורישום שטחים צבוריים:
השטחים המסומנים בתשריט לצרכי צבור ודרכים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בספרי המקרקעין.

פרק ג': חלוקה לאזורים

לוח האזורים:

יעוד	מצב קיים שטח בד'	מצב מוצע שטח בד'	%
1. אזור חקלאי א'	25.5	--	
2. אזור מגורים א'	--	24.0	60.1%
3. בניני צבור	6.9	1.3	3.3%
4. שטח פרטי פתוח	0.2	2.5	6.3%
5. דרכים	6.3	4.8	12.0%
6. דרכים משולבות	--	7.3	18.3%
סה"כ	39.9	39.9	100.0%

ציוני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול מלא
אזור מגורים א'	צבע כתום
שטח למבני צבור	צבע חום מותחם בחום כהה
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מותחם בירוק כהה
שטח חקלאי א'	צבע צהוב
דרכים קיימות	צבע חום
דרכים מוצעות	צבע אדום
דרכים משולבות מוצעות	פסים אלכסוניים אדומים וירוקים לסרוגין
דרך לבטול	קווים אדומים חוצים באלכסון

טבלת תכונות האזורים - תוראות לתכנית שד/91/3

תארות	בנין במי' אזורי		קני' חזיתי	מספר קומות	שטח תכנית כולל שרות	שטח בנייה מכסימלי במי"ר		גודל מגרש מינמי	תכנית האזור	תאזור	
	אזורי	צדדי				שטחי שרות מעל הקרקע	שטחי עיקרי				
ניחולפצל קומה ל-2 מפלסים	4	3 או 0 בצד אחד 6-1 שני בהסכמת השכ"ו	כמסומן בהשריט	2 על הקרקע	לא יעלה על 2000מ"ר	מתחת לקרקע מרחף עד 50 מי"ר	שטחי שרות מעל הקרקע לא יעלו על 30% מהשטח העיקרי המותר. זוניה מקורה 30מ"ר מחסן בינה 6 מי"ר חזר הסקה 6 מי"ר ממ"ז עפ"י חוק התכנון.	זח' זיגור אחת בבית אחד. שטח הבניה כולל מרפסות מקורות לא יעלה על 200 מי"ר 2-2 קומות. עד 150 מי"ר במפלס אחד או בקומה אחת.	4900 מי"ר	מגורים	מגורים א'
אזור לתכנית בינוי		תכנית בינוי באשור חוועדה המקומית	על פי המקומית	3 על הקרקע	לא יעלה על 40% משטח החלקה.	35% מהשטח העיקרי	3 ק' 30% בקומה.				
ראה תוראות תכנית ש.ד. 91/1-A											
<p>כל בניה אסורה למעט מקלטים מתקנים הנוסדים, שבילים, ככרות, רחבות וגנים צבוריים ומתקני משחקים.</p>											
מגורים חקלאיים											
<p>שטח פרטי פתוח</p>											

* שטחי שרות
על פי הגדרתם בתוספת השלישית 1.00.1
ועל פי תקנות התכנון והבניה
וכמפורט בש.ד. 1000

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים:

1. א. תכליות שלא פורטו ברשימת התכליות יעודן יהיה כמפורט בתכנית מס' ש.ד. 1/91 א'.

1. ב. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים להוצאת היתרי בניה:

2. א. תנאים כלליים:

2. א. 1. מפת פיתוח כללי:

א. הועדה המקומית רשאית לדון בבקשות להיתר או שמוש אחר אישור על ידה, של תכנית פתוח כללית שתכלול את כל התשתיות עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות ומהנדסי הרשות והועדה המקומית ושלבי ביצוען.

ב. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח על רקע מפה טופוגרפית.

ג. תכנית הפתוח תכלול את הנושאים הבאים:

בנינים, שבילי גישה, חניה, שטחים, שמושים, גדרות, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, נקוז, טפול וסילוק שפכים, אנרגיה ותקשורת וכד' על פי שקול דעת של מהנדסי הרשות והועדה.

2. א. 2. חו"ד ומסמכים נוספים:

הועדה המקומית רשאית לדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות הצפויות מההיתר או מכל מימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח החקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם, או לדחותו כאשר לדעתה פעילותו עלולה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה הבריאות והתקנים.

2. ב. היתרי בניה:

2. ב. 1. כללי:

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת השטח הבלתי מבונה.

ב. בקשה להיתר לא תידון ותאושר אלא בהתאם לתכניות ולמידע שיתיחסו לנושאים המפורטים לעיל והמאושרים על ידי יועץ מקצועי, מטעמו של המבקש, ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. היתרי בניה יוצאו אך ורק לאחר ביצוע עבודות התשתית המבטיחות שמירת בריאות הצבור וקיום הוראות דיני איכות הסביבה.

2. ב. 2. חניה:

תנאי להיתר: לא ינתנו היתרי בניה שמוש ו/או פעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורט ויסומן מיקום, מספר וצורת החניה המוצעת, עפ"י תקן חניה שיהיה בתוקף בעת מתן ההיתר. לא תורשה חניה מחוץ למגרש פרט למקומות בהם קיימים מפרצי חניה או שטחי חניה המיועדים במפורט לחנית רכב פרטי, רכב משא או רכב צבורי. חנית אורחים מחוץ למגרש. חנית תושבי המקום בתחום המגרש בלבד.

2.3.1. גדרות:

א. הוועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות ותנאים להוצאת היתרי בניה לבנית גדרות בגבולות הן בין תחומים ו/או אזורים ו/או שטחים, הן בין חלקות ו/או מגרשים ו/או תחלקות ו/או תת מגרשים (כגון במגרשים לבתים טוריים).

ב. ההנחיות תקבענה - גבהים

- צורה

- חומרים: בניה גמור

ג. שדה ראייה: הוועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון מיוחד במקומות מסוימים שע"פ דעתה חייבים להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל.
ד. צורת הגידור: הוועדה המקומית רשאית לדרוש צורות גידור הבאות להבטיח שמירה על איכות חזותית לאזור.

2.4.1. תנאים תכנוניים:

א. מספר קומות:

לא תותר בנית יותר משתי קומות על הקרקע לבנין (ראה מרתף-מסד)

ב. גובה בנין:

הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס תחתון כרשום בתוכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

1. בגגות משופעים 8.5 מ' עד קו הרכס העליון שיפוע הגג לא יעלה על 50%

2. בגגות שטוחים 7.5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על

2.5 מ' ברוטו מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר, וישמש לצורך מדרגות יציאה בלבד ולמסתור קולטי שמש. סה"כ גובה הבנין כולל

מבנה היציאה על הגג לא יעלה על 9.0 מ'.

3. מפלסי הבנינים בהתאם למצוין בתכנית פתוח כללית

כמפורט בסעיף 1.א.2. לעיל. מותר יהיה להתיר סטייה מהגובה המצוין עד כדי 0.5 מ'.

ג. מרחב מוגן: על פי הוראות הג"א במהדורתן האחרונה.

2.5.1. הנחיות ועיצוב לבתי המגורים:

א. גגות:

1. גגות שטוחים: מעקות בנויים. מותר לבנות מרפסות גג מעקותיהם הם המשך קיר הבנין בגובה כמצוין.

2. גגות משופעים: בשפוע עד 50%.

ב. דודי שמש:

יש לשלב מתקן חמום מים ע"י השמש בצורה נאותה.

1. בגגות שטוחים - תותר ע"י הוועדה בנית מסתור.

2. בגגות משופעים - ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, הדוד יוסתר בחלל הגג.

ג. תליית כביסה:

מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאשור הוועדה, מתקן כביסה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית

המגרש, בכל מקרה מתקן תליית נפרד מחייב אישור הוועדה, ע"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.

ד. מיכלי גז ודלק:

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין ובפתוח המגרש באופן שאינם נראים מהכביש.

עבור מיכלי דלק שאינם תת קרקעיים ייבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אם הפתרון אינו משלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופתוח המגרש- תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת קרקעיים.

ה. קירות תומכים:

אבן טבעית עם גב בטון חשוף שהגימור הוא לכל גובה הקיר.

ו. חניה מקורה:

בכל מגרש יובטח מקום חניה משולב בבנין או במגרש. מיקום החניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קדמי 0 או בקווי בנין כמצוין בתשריט. במגרשים בהם מסומנת החניה בתשריט יהיה מיקומה בהתאם לתשריט. מבנה חניה מקורה ישתלב בקירות הפתוח או במבנה המגורים. מבנה חניה מקורה מחייב קבלת אישור הועדה, עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.

ז. אנטנות וארובות:

ארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם. רשת טל"כ תהיה תת קרקעית, תאסר התקנת אנטנות פרטיות בבתיים.

2.ב.6. חיבורי תשתית:

חיבורי מערכות תשתית: כל החבורים למערכות המים, ביוב, חשמל תקשורת, גז וכו' יהיו על פי תכניות הפתוח. ניתנת זכות מעבר צנרת המערכות במגרשים שכנים ובלבד ששינויים עתידיים בתכניות הפתוח בדבר זכות מעבר במגרשים שכנים יבוצע בהסכמת השכנים.

3. אישור איכלוס ושימוש:

3.א. איכלוס ושימוש:

יותנו במתן תעודת גמר ו/או טופס 4 (אישור לחבור חשמל תקנות התכנון והבניה בקשה להיתר תנאים ואגרות). וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפתוח הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלו והובטחה פעילותם התקינה.

3.ב. הועדה המקומית רשאית לקבוע, במקרים מסוימים, שלבים לבצוע הפתרונות תוך קבלת ערבויות מספקות.

פרק ה': רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה.

1. כללי:

- א. בכפופות לפרק ד' סעיף 1 לעיל, יהיה אפשר בתכנית בינוי, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ב. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו וצרכיו של אזור המגורים.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזורי מגורים: אזורים אלו נועדו למגורים בלבד.

2.1 אזור מגורים א':

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח של 490 מ"ר או כמצוין בתשריט (לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) כמפורט להלן:

2.1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

רוחב מגרש מינימלי	18.0 מ'
קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, דרך)	כמצוין בתשריט
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי	3.0 מ'

2.1.2 בניית בתים צמודים, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השנייכת כל אחת לבית בודד. בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים. במקרה של בניית אחד משני הבתים יש לבצע את גמור הקיר המשותף כדוגמת שאר הקירות החיצוניים. בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת.

קו בנין קדמי (כנ"ל)	כמצוין בתשריט
קו בנין אחורי	4.0 מ'
קו בנין צדדי משותף	0.0 מ'
קו בנין צדדי שני	6.0 מ'

2.1.3 חניית רכב בתחום אזור המגורים: 2 מקומות חניה בתחום המגרש. תותר הקמת מבנה חניה אחד בשטח עד 30.0 מ"ר, לגביו יהיו קווי הבנין כדלקמן:

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לרח', כביש) 1.5 מ' או כמצוין בתשריט.

קו בנין צדדי 0 מ' או 3.0 מ'
 גובה מבנה החניה: גובה פנימי 2.20 מ' גובה גג משופע לא יעלה ברכס העליון על 4.5 מ'.
 נקוד גגות מבנה החניה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.
 שטח מבנה החניה יוגדר כשטח שרות.

2.1.4 שטח בניה עיקרי מותר:

1. בשתי קומות סה"כ עד 200 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד.
2. בבניה בקומה אחת יותרו 150 מ"ר.

2.1.5 שטחי שרות:

מבני עזר: בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו או באחת מקומותיו או על גג המיועד לשמש כאחד מאלה:

1. חניה מקורה לרכב פרטי עד 30.0 מ"ר, גבהה לא יעלה על 2.2 מ'.
2. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים כיו"ב 6.0 מ"ר.
3. חדר הסקה או אחסנת מכונות קרור ואורור 6.0 מ"ר.
4. מרחב מוגן דירתי ו/או מקלט - שטח מותר 5.0 מ"ר נטו + עובי קירות בפועל.
5. מעלית : ח' מכונות + פיר המעלית.

6. חדר גז

7. חדר אשפה

8. פרגולה:

מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) ו/או שתי וערב שהמרחק ביניהם לא יפחת מ 0.40 מ', ללא כסוי כל שהוא. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות מכל חומר שהוא לא יעלה על 0.15 מ'. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות 0 בהסכמת שכן. שטח הפרגולה לא יעלה על 20 מ"ר ולא יכלל במנין אחוזי הבניה.

9. מרתף:

חלק מבנין שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו או מתחת למפלס הכביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.5 מ' ממישור הקיר החיצון שלו. לענין זה "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או מדרכה" - הגובה של כל אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות - גבהו של כל אחד מהם במרכז שבין כל שני תפרי התפשטות האמורים או במרכז שבין תפרי התפשטות הסמוך לקצה הבנין ובין קצה הבנין.

א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.

ב. באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה כשטח עיקרי במנין האחוזים.

ג. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מהחוץ יכלל שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה ולא בחדר מדרגות נפרד

ה. חלונות יותרו רק בגובה של 40 ס"מ.

ו. תותר התקנת ארובות אורור ותאורה שקועות לצורך אורור ותאורת מרתף. גודל החלונות במקרה זה יותאם לגודל הארובות הנ"ל, כאשר גובה קו תחתון של החלון לא יקטן מ 60 ס"מ מפני רצפת המרתף.

ז. קו מעטפת הבנין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

ח. לא תורשה התקנת מטבח ושרותים בתוך המרתף (שרותים באישור פיקוד העורף כחלק מהמרחב המוגן)

ט. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כמבני עזר.

י. שטח המרתף שמעל 50.0 מ"ר יחשב כשטח עיקרי.

10. חצר משק:

מובלעת צמודה לבית המגורים מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבית. מיקומה צמוד למטבח, למרפסת מטבח, לחצר כביסה. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו לבין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.8 מ'. קו בנין אחורי וצדדי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. חצר המשק לא תהיה מקורה ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר.

2.1.6 שטח התכסית לא יפחת מ- 60 מ"ר.
גודל שטחה של יח' מגורים לא יפחת מ- 60 מ"ר.

2.1.7 עיצוב המבנה: כמפורט בפרק ד' סעיף 5.ב.2

2.2 גמור חזיתות הבתים:

2.2.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או שבעית.
לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.2.2 להלן.

תותר בניית בתים מעץ בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

2.2.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בניני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.

2.2.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כדלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, רצוף או כל חומר אחר באשור הוועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם חומר הלבנה בלבד על אספלט.

2.3 מקלוט: על פי תקנות הג"א במהדורתן האחרונה.

3. אזור למבני צבור:

א. יעודו של אזור זה ל:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים.
 2. מוסדות בריאות, דת ותרבות.
 3. מוסדות חנוך, מועדונים וספורט.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. שטחי בניה: ר' לעיל בפרק ג' בטבלת חלוקת האזורים (עמ' 6)

4. שטח פרטי פתוח:

יעודו של שטח זה ל:

- 4.1 שטחים לגנות, גנים וחורשות.
- 4.2 מגרשי משחקים.
- 4.3 משטחים שמורים לצרכי נקיון.
- 4.4 מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה.
- 4.5 מקלטים.
- 4.6 לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב תרום.

5. דרכים משולבות:

דרכים אלו יועדו לתנועת הולכי רגל ורכב גם יחד. מהירות הנסיעה בהם תוגבל ע"י יצירת תוואי בלתי שגרתי באמצעות אלמנטים גנניים. המסעה תהיה מרוצפת ולא סלולה. בשטחים אלו תותר התקנת מערכות תשתית כגון: חשמל, טלפון, נקודות ותעול, ביוב, מים, תאורת רחוב, כבלים לטלוויזיה, צנרת גז מרכזית וכד'.

פרק ו: פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פתוח:

- 1.1 גדר בנויה וקירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגומור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 1.2 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או רצוף גנני.
- 1.3 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.4 גדרות - בחזיתות הצדדיות ו/או האחורית תותר גדר רשת, סבכת מתכת או גדר חיה. הגדרות ישלבו בחזיתות השכנות לפי אשור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים. לא תותר הקמת גדר תיל בחזית המגרש. לא תותר הקמת גדר רשת או גדר חיה בחזית הראשית מעל גובה 90 ס"מ בתחום קו הבנין הקדמי.
- 1.5 שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר)

2. מניעת מפגעים:

- 2.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו ואת אופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סכון למשתמשים בדרך.
- 2.2 לא מילא, מי שנמסרה לו הודעה על פי סעיף 3.1, אחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.

3. נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז: תשתית נקוד. תעול ואספקת מים:1. תשתית. נקוד. ביוב ותעול:

- א. הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הנקוד, הביוב והתעול.
- הוועדה רשאית לחייב את בעל החלקה לאפשר העברת קווי ביוב או תעול צבוריים בתחום החלקה ולאפשר גישה לקווים לצורך תחזוקתם.
- ב. הגנה בפני שטפונות: לאזורים השונים בתכנית יוסדרו עפ"י "חוק הנקוד והגנה בפני שטפונות" הגבהת הקרקע, מתקני ניקוד, תעול והגנה משטפונות יסומנו לפי הנחיות רשות הנקוד.
- היתרי בניה למתקנים יוצאו עפ"י תכנית הינוי באשר הרשויות המוסמכות ומהנדס הרשות והוועדה.
- ג. הנקוד יבוצע תוך השתלבות במערכת הנקוד הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
- נקוד המגרש - אל דרכים ושבילים גובלים בלבד. לא יותר נקוד המגרש אל מגרש שכן.
- ד. כל בקשה להיתר בניה: באזורים ובמגרשים תכלול פתרון אשר לדעת הוועדה ימנע פגיעה בקרקעות, מבנים, ופעילויות השטחים הסמוכים. הפתרונות ע"י חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת נקוד או תעלת זרד יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- ה. הוועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר בצוע פעולת אחזקה שוטפת או תקופתית של המערכות והמתקנים כאמור לעיל. בהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצעם על חשבון בעלי הקרקע או מחזיקי הקרקע.

2. אספקת מים:

- א. הקמת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי קולחים יותנה בקיום הוראות "חוק המים" והנחיות מהנדסי הרשות והוועדה המקומית בכל הנוגע לבריאות הצבור ומניעת מטרד סביבתי. המתקנים ומערכות אספקת המים יסומנו במפת פיתוח כללי.
- היתרי בניה למבנים אלו ינתנו עפ"י תכנית בינוי באשר הוועדה ומהנדסי הרשות.
- ב. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים בכפיפות להנחיות הרשויות המוסמכות (כולל נציבות המים).
- ג. שימוש בקולחים להשקיה מותרת באישור הרשויות המוסמכות ולפי הנחיותיהן.

3. דרך גישה:

- תותר גישה לשרותים כגון: מים, ביוב, קוי חשמל העוברים דרך מגרשים שכנים כמפורט בסעיף ז.1. לעיל. לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותחזוקה.

4. שפכים:

- 4.1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 4.2 לא יוצאו היתרי בניה ללא חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
- 4.3 איכות השפכים המוזרמים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ומתקנים.
- 4.4 טפול מוקדם של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.

- 4.5 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חזירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הנקוד ואל מי התהום.
- 4.6 לא יוצאו היתרי בניה אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות הטהור והמתקנים לסלוק הביוב, או החבור למערכת מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות והנחיות מהנדסי הרשות והועדה בכל הנוגע לשמירת בריאות הצבור ומניעת מטרדים סיבבתיים.
- 4.7 תוכן תכנית ביוב/ניקוז לכל המתחם.
- 4.8 היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בוועדת הביוב המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- 4.9 טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

5. איכות הסביבה:

כל השמושים 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. פינוי אשפה מרכזי:

פינוי אשפה מהישוב באחריות המועצה האזורית ובמסגרת תכנית אב למועצה האזורית. מתקני האשפה הצבוריים בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב, או במתקן ביתי המשולב בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות פרק ו' סעיפים 1.2 או 1.5

7. תברואה:

בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזהומים.

8. תיאום:

בכל הנושאים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשות המקומית.

9. תקשורת:

תשתית רשת הטלפונים בישוב תהיה תת קרקעית.

10. חשמל:

כל רשתות החשמל כולל רשת מתח גבוה, רשת מתח נמוך וחבור לבניני מגורים ומוסדות צבור יהיו בכבלים תת קרקעיים.

פרק ח': שונות

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ 5.0 מ' מהקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל אם הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו, או במרחק קטן מ 3.0 מ' אם הקו הוא של מתח גבוה של 22 ק"ו, או במרחק קטן מ 2.0 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.

2. פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על בצוע התכניות.

3. חניה:

באזורי המגורים יובטחו 2 מקומות חניה, לכל יחידת דיור, בתוך המגרש. באזור מבני הצבור והמוסדות תקבע החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה במהדורתן המעודכנת.

