

4009039

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
20-11-1995
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון לבניה
"דרום-השרון"
15.11.1995
נתקבל

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
30-1-1996
נתקבל

04.01.1996
נתקבל

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

527-287
14.7.92
28.7.92
28.3.93
20.5.93
9.11.93
29.12.93

תכנית שינוי מיתאר שד/434/3 - כולל הרחבה
שינוי תכנית מיתאר שד/1000 ותכנית שד/434/1

תיקון ד. מחוזית 16.7.95
משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז המרכז
נפת פתח תקוה
מועצה אזורית דרום השרון
מושב אלישמע

אישור תכנית מס' 30/3/434/3
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22.10.91 לאשר את התכנית.

חלקי גושים: 2, 7502, 7501, 6656, 6655, 6654
שטח התכנית: כ-2,743.8 דונם

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה והועד המקומי אלישמע
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן: מיכאל בונה, אדריכל מתכנן ערים
בהשתתפות אורי גלזר, אדריכל

מינהל ג.ו.
אדריכל מתכנן ערים
הפיזס 20 הרבליה 44914
טל./פקס. 52-501764

מטרות התכנית:

- 1) להנחות את הבניה לריווחת תושבי אלישמע הקיימים והחזויים.
- 2) שינוי ייעוד מאיזורים: הקלאי ומגורים לאיזורים: מגורים, הקלאי ודרכים.
- 3) ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והמוצע בתכנית זו.

מ. ב. ג.
לשירות ליועץ בע"מ

חותמות וחתימות מוסדות התכנון

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שוו תחיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות. החימתנו הינה לתכני התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח תחתם, עסקו הסכם מוצאית בנינו ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ואו כל רשות מוסמכת לתכנון ולבניה כל רון. למען הסד ספק מוצהר בזה כי אין נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית זו מתחמתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור, ואין ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על ידו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העוברת לו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל רון, שכן החימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכניתית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

ינואר 1996

נבדק וניתן לאשר /
משרד הפנים /
20.10.91
תאריך
מתכנת המחוז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/3/434/3 הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 86/1
מיום 16.3.93
יושב ראש הועדה
מחוז הועדה

פרק 1. כללי

1.1 גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול עבה.

1.2 מסמכי התכנית הם : (1) הוראות התכנית (תקנון) ב-15 עמודים
(2) תשריט בקנ"מ 1:10,000 ומלואה בקנ"מ 1:2,500

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

1.4 בנינים קיימים

(1) תכנית זו איננה מהווה אישור לבנינים קיימים שנבנו בעבר ואשר אינם תואמים הוראות תכנית זו.
(2) הועדה המקומית רשאית לאשר קווי בנין לבנינים ומבנים קיימים לפי המצב הקיים.

1.5 רישום והפקעות

(1) הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט, באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות ולפי אישור הממונה על המחוז כחוק.
(2) כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם דרכים ושטחים ציבוריים אחרים יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה. דרכים ארציות ואזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

1.6 שלבי ביצוע

משך ביצוע משוער של תכנית 10 שנים.

פרק 2. הגדרות ופירושים

פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובחקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

ועדה מקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון
ועדה מחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

2.1 ועד מקומי

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958.

2.2 איזור

שטח קרקעי המסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט, בציון השימוש המותר בקרקע ובמבנים שבאותו השטח לפי תכנית זו.

2.3 אזור חקלאי

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

2.4 נחלה

יחידת קרקע במושב בין רצופה ובין שאינה רצופה המשמשת לעיבוד חקלאי, למבני משק חקלאי ולמגורי בעליה.

2.5 שטחי שירות (מבני עזר)

מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי, מקלט, מזוזה, חדר הסקה וכל חלקי שירות נלווים לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרחף או בקומת עמודים. שטחי שירות (מבנה עזר) לא ישמשו למגורים ו/או לכל פעילות הדרושה לצרכי מגורים.

2.6 מתקנים הנדסיים

מערכות ומתקנים עיליים וחת-קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.

2.7 תכנית בינוי

תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו, לרבות מרחק, ביחס לבניינים אחרים ולגבולות מגרשים וחלקות, דרכים, שבילים, קירות תומכים חניה ואזורי שמושי קרקע וכל פיתוח בשטח ומיפלסיו, כל עצם בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים.

2.8 גדר

גדר בנויה בחזית או בגבול 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, ובאישור מפורש של הועדה המקומית.

2.10 מיטרד סביבתי

זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מיטרד אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות, הנוגעים בדבר.

פרק 3. שימושים מותרים ומיגבלות הבנייה באזורי התכנית

3.1 איזור חקלאי

(1) שימושים מותרים

כל שימוש הדרוש במישרון לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, לרבות מבני משק ובתי צמיחה (חממות), מתקנים הנדסיים דרכים חקלאיות ודרכי שירות.

(2) מיגבלות בנייה

- (א) מירווחים וקווי בניין לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות.
 (ב) תכנית הקרקע שטח מבני משק ובתי צמיחה יכסה לכל היותר 60% מהחלקה או מחלק מהחלקה המיועד לחקלאות, תוך הקפדה על פיתרון הניקוז.

3.2 מגורים בחלקות א' של נחלה

(1) שימושים מותרים

- באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:
1. בניני מגורים
 2. מבני משק חקלאיים
 3. חלקי שירות (מבני עזר)
 4. דרכים ודרכי שרות
 5. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד)
 6. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית

(2) בנייה למגורים

1. שטח מגורים בחלקות א' של נחלה 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. (3 דונם).
2. מותר ליעד שטח של כ-2.0 דונם למגורים בלבד, בלי מבני משק.
3. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.

4. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, הורה או ממשיך (נכד), הכל בהמלצת ועד המושב.
5. השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה. יחידת דיור שלישית לא תעלה על 55 מ"ר.
6. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יחידות דיור עד לטה"כ 450 מ"ר לכל היותר. מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
7. שטחי השירות למגורים (מבני עזר) מותרים נוסף לשימוש העיקרי - מגורים, לרבות מוסך למכוניות עד 15 מ"ר לכל יחידת דיור. שטחי שירות המותרים למגורים לכל דירה, בקומת הקרקע, (כשאינן מרתף) הם:

חדר כביסה
חדר הסקה או למכוניות קירור עד 6 מ"ר
מחסן לכלי עבודה עד 6 מ"ר
מבואה לבנין עד 6 מ"ר

8. מותר לבנות מרתף בתחום קונטור קומת הקרקע. במקרה זה יהיו כל שטחי השירות במרתף, למעט חנייה מקורה.
9. הגובה המירבי של הבנין הוא 7 מ' בגג שטוח או 9 מ' בגג רעפים משופע.

(3) מבני משק

במקרה ושטח של 2.0 ד' מיועד למגורים בלבד, מותר לבנות מבני משק ובתי צמיחה בשיעור של 60% מיתרת המגרש (1 דונם) תוך הקפדה על פיתרון הניקוז. גובה מירבי של מבני משק הוא 8 מ'.

(4) מירווחים וקווי בנין

1. המרחק בין שני בניני מגורים יהיה מ-5 מטר לפחות.
2. המירווחים בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
3. קווי בנין מינומליים: קדמי 5 מ' (1.5 מ' למוסך), אחורי 5 מ', צדדי 4 מ'; לשטחי שירות (מבני עזר) בלבד מותר 0 בהסכמת השכן.

(5) מרתף

שטח המרתף מותר בתחום קונטור קומת הקרקע והוא ישמש לשטחי שירות בלבד, בתנאים האלה:

- 1) במרתף מותר ממ"ד בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר (שטחי שירות).
- 2) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים של השימוש העיקרי).
- 3) מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.

(4) לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף.

(5) הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

(6) לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

3.3 איזור מגורים א'

(1) שימושים מותרים

1. בנייני מגורים
2. חלקי שירות למגורים (מבני עזר)
3. מעבר מתקנים הנדסיים

(2) שטח בנייה למגורים

מותר לבנות יחידת דיור אחת, בשתי קומות בשטח מירבי של 200 מ"ר ולא יותר מ-120 מ"ר בקומת הקרקע ו-80 מ"ר בקומה א'. הגובה המירבי של הבניין הוא 7 מ' בגג שטוח או 9 מ' בגג רעפים משופע.

(3) חלקי שירות למגורים (מבני עזר)

" בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או באחת מקומותיו, ולא יכלול בחישוב השטח המותר למגורים".

גובה חלקי שירות, מזוד מפני הרצפה עד תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'. אם ייבנה מרתף בבניין, יהיו שטחי השירות במרתף, למעט מוסך חנייה לרכב פרטי.

יתר ההוראות כמו בסעיף 3.2 (2) 7, לעיל.

(4) פרגולה

מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-0.40 מטר, ללא מכסה כלשהו. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות, מכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.10 מטר. קו בנין צדדי ואחרי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. (שטח הפרגולה עד 10% מהשטח המותר למגורים בקומה).

(5) מרתף

הוראות כמו בסעיף 3.2 (5) לעיל.

(6) קוי בנין

קדמי 5 מ' או לפי תשריט, אחורי 5 מ', צדדי 3 מ'. לסככות חנייה בלבד מותר קו בנין קדמי עד 1.5 מ' וקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן, עם הסדר הניקוז במגרשו של המבקש.

(7) חצר משק

שטח לא מקורה צמוד לבית מגורים, בגודל מירבי של 12 מ"ר המשמש לפעילויות משק הבית. מוקומו בצמוד רק למטבח או למרפסת מטבח או לחצר כביסה. גובה הקיר התוחם חצר משק לא יעלה על 1.80 מ'. קו בנין צדדי או אחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן.

3.4 איזור פרטי פתוח

(1) שימושים מותרים

1. נטיעות וגינות
2. שבילים
3. מיתקנים

3.5 איזור ציבורי

(1) שימושים מותרים

באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל תושבי הישוב בלבד, על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים. מותרים השימושים הבאים:

1. בניני מינהל ומשרדים
2. מוסדות בריאות, דת, קהילתיים וחינוך
3. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל-ישוביות
4. בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש
5. בנינים לשרותי רווחה, בתי אבות
6. שטחים ציבוריים ופרטניים פתוחים
7. מקלטים ציבוריים
8. מתקנים הנדסיים
9. דרכים ודרכי שרות וחניה.

(2) מרווחים וקווי בנין

1. המרחק בין בנינים יהיה לפחות 5 מ', הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תכנית בינוי.
2. קווי בנין מינימליים יהיו:
קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.

(3) שטח בנייה וגובה בנינים

1. שטח הבניה לא יעלה על 20% משטח המגרש בקומה, סה"כ 40%.
2. גובה בנינים יהיה עד 2 קומות או 7 מ' מפני הקרקע, פרט לבנינים בעלי ייעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.

(4) עיצוב ארכיטקטוני

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

פרק 4. תשתית

4.1 דרכים

(1) סוגי דרכים

1. דרך ארצית, המחברת מרחבי תכנון והכלולה בתכנית מיתאר ארצית ת/מ/א/3. (דרך מס' 55).
2. דרך מקומית, המסומנת בתכנית זו ומחברת אזורים ו/או מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברת את הישוב לדרך איזורית.
3. דרך שרות, המסומנת בתכנית בינוי והמחברת מבנה, קבוצת מבנים מגרשים ופעילויות לדרך מקומית או אזורית.

(2) היתר לסלילת דרך

- היתר לסלילת דרך מקומית ינתן ע"י הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר שחכלול את הפרטים האלה:
1. תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.
 2. חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
 3. מבנה הדרך המוצעת.
- היתר לסלילת דרך שרות ינתן על ידי הועדה המקומית על פי הנחיותיה.

(3) רוחב וקווי בנין של דרכים

1. רוחב של דרכים מקומיות ודרכי שרות יהיו כמסומן בתשריט או, בהעדר סמון כזה, על פי החלטת הועדה המקומית.
2. המרחק בין קו בנין לבין גבול רצועת דרך מקומית לגבי מבנים הקלאיים יהיה לפחות 5 מטר.
3. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקינים, טלפון וכיוצא באלה ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

(4) זכות מעבר למגרש

הועדה המקומית רשאית לרשום זכות מעבר המוגדרת בתכנית זו ו/או בתכנית בנוי מאושרת (זיקת הנאה כמשמעותה בחלק 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.

(5) שדה ראייה

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

(6) הפקעה ורישום דרכים מקומיות

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק. הרשום יכול להיות גם על שם הישוב בתנאי שיקבלו הרשאה לכך מידי הרשות המקומית בתחומה נמצא הישוב.

4.2 ניקוז ותיעול

- (1) פעולות ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו יוסדרו על פי חוקה ניקוז והגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו. במתקני 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 לבצעם על חשבון בעלי 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 תיקוניו ותקנותיו והנחיות הוועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מיטרדים סביבתיים.

4.4 ביוב

- (1) לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החיבור והמתקנים לסילוק הביוב והחיבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות הרשות המוסמכת.
- (2) לא יוצאו התרי בניה באיזור מגורים אלא לאחר בצוע תכנית הביוב המרכזי בפועל וחיבורה למתקן הביוב האזורי בכפר-סבא.
- (3) לא ינתן טופס אכלוס, אלא לאחר חבור הבניין למערכת הביוב המרכזית בפועל.
- (4) היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סילוק וכיוצא באלה ינתנו באישור הרשות המוסמכת. הועדה המקומית רשאית להתנות שימוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מיטרדים סביבתיים וקיום מירווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

4.5 אשפה

- (1) הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות פרט לבניני מגורים בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות הרשות המוסמכת ומניעת מיטרדים סביבתיים.
- (2) לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל חקנותיו.

4.6 חניה

- (1) היתר בניה, שימוש ופעילות ינתן לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.
- (2) לא תרשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

4.7 חשמל

- (1) הועדה המקומית תתנה מתן 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.

- (3) בזמן ביצוע חפירה יש לנקוט בכל אמצעי הזהירות והבטיחות הדרושים ולהמנע משימוש בעגורנים וכלים מכניים אחרים בקרבת קווי חשמל.
- (4) אם מתקרבים למרחק קטן מ-5 מטר מעמודי מתח גבוה בעת חפירה או במחפר או בידיים או למרחק קטן מ-5 מטר מעמודי מתח נמוך בעת חפירה במחפר או למרחק קטן מ-2.5 מטר מהם בעבודת ידיים, או כשמתקרבים לסביבת כבל חשמל תת-קרקעי יש להודיע לחברת החשמל במשרדיה בפתח תקוה לפני התחלת ביצוע העבודה.

4.8 מוביל המים הארצי

(1) רצועת מגן א' 50 מ' רוחבה

- (1) ברצועה לא תבצע הקמתם והרחבתם של בנינים ומתקנים ונטיעתם של מטעים.
- (2) ברצועה לא תבוצע השקיה של גידולים עם שפכים או קולחים.

(2) רצועת מגן ב' 200 מ' רוחב מציר הצינור

- (1) ברצועה לא תבצע הקמתם של בנינים ומתקנים אשר עשויים לגרום לזרימה או חלחול של שפכים או קולחים לעבר רצועת מגן א'.
- (2) ברצועה לא תבוצע השקיה של גידולים עם שפכים או קולחים.
- (3) ברצועה הקמתם והרחבתם של בנינים ומתקנים כל שהם תתואם, מראש עם רשות המים הארצית, מקורות חבל הירדן.

פרק 5. איכות סביבה

- (1) למרות האמור בתכנית 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, וחחות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למיטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה חקלאית.
- (2) הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מירווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
- (3) הועדה המקומית מאמצת את הנחיות משרד החקלאות בענין המירווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אוזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילאים שונים לבין עצמם ובינם לבין בניני מגורים ובנינים ציבוריים.

(4) היתרי בנייה במגרשים 152 עד 158 באיזור מגורים א' יוצאו לאחר הבטחת מניעת זיהום הבאר והצנרת המובילה ממנו - לשביעות רצון מהנדס המחוז של משרד הבריאות.

תעודת גמר לבנינים במגרשים האלה תינתן רק לאחר אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה או מי שיבוא במקומה, כי ההנחיות למניעת רעש מהבאר הסמוכה בוצעו לשביעות רצונה ובהתאם להנחיות האלה: (לפי בדיקת מפלסי הרעש מפעולת הציוד שהותקן במכון השאיבה (בבאר המים) במושב אלישמע וההמלצות להפחתתם - דו"ח י. קדמן מה- 20.6.95)

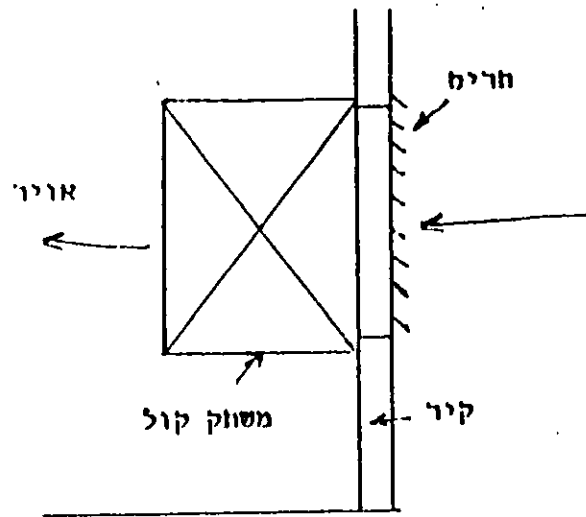
א. יש לסגור את כל הפתחים, שאינם נדרשים למטרת איזור הציוד שבבנין מכון השאיבה.

ב. יש להתקין משתקי קול בפתחים שיישאר בקירות הבנין, המשמשים למטרת איזור, מדגם "M" (MEDIUM PERFORMANCE RECTANGULAR SILENCER). אורך משתקי הקול - 0.75 מ' ומידות חתך הרוחב יהיו על פי מידות החורים הקיימים. (סכימת התקנת משתקי הקול מוצגת בתרשים מס' 7).

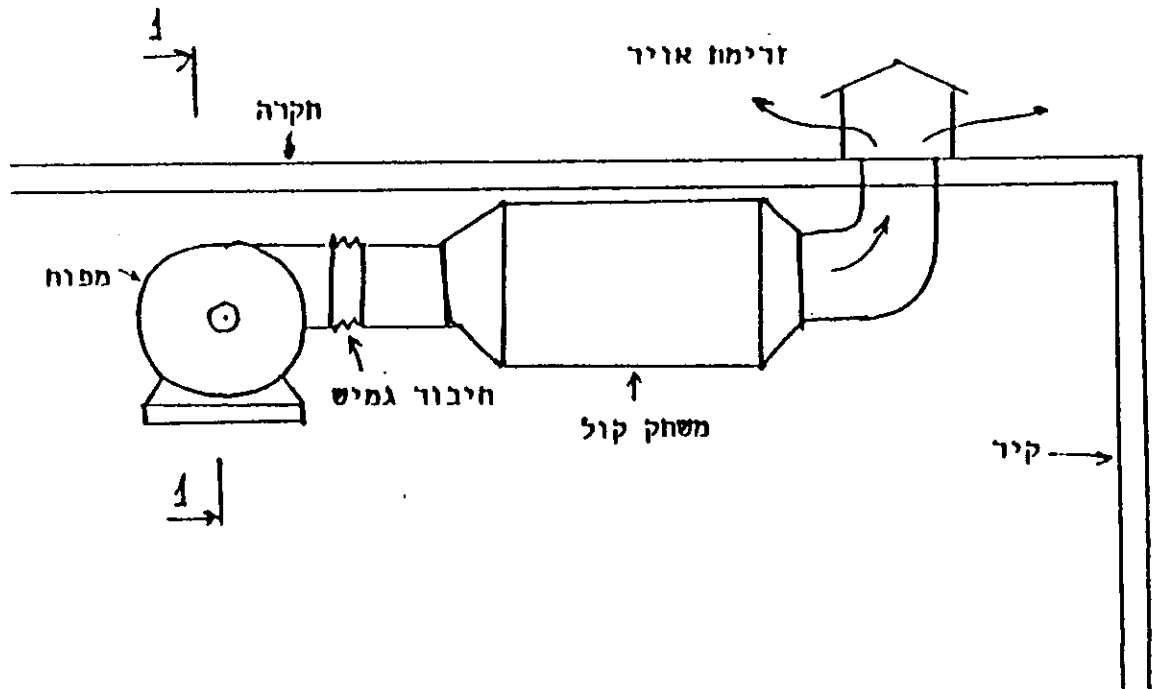
ג. במידה, ולאחר ביצוע האמצעים הנ"ל, האיזור הטבעי במכון השאיבה לא יספיק, יש להתקין בתוך הבנין על הקיר הפונה לבית מס' 154 (ראה תרשים מס' 1), מפוח צנטריפוגלי. בצד פליטת האויר יש להתקין משתק קול מאותו דגם כפי שמופיע בסעיף ב' דלעיל. (סכימת התקנת המפוח מוצגת בתרשים מס' 8).

יש לבחור מפוח שיספק לחץ סטטי וספיקת אויר מזעריים נדרשים בהתאם לקביעת איש מקצוע בתחום האיזור. במידה והלחץ הסטטי לא יעלה על 20 מ"מ וספיקת אויר על 2,000 מ"ק לשעה, אורכו של משתק הקול יהיה 1 מ' ומידות הרוחב יהיו על פי מידות תעלת פליטת האויר של המפוח (כך שהשטח הפתוח של המשתק יהיה שווה לשטח חתך הרוחב של תעלת פליטת האויר).

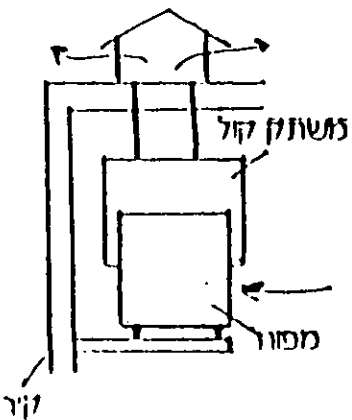
ו'שים מט' 7: סכימת התקנת משחקי הקול עבור פתחי האוויר בבנין מכון השאיבה



ו'שים מט' 8: סכימת התקנת המפוח לאוויר בבנין מכון המשאבה



חתך 1-1



6.2 לוח הגבלות בניה לאיזורים

9	8	7	6	5	4	3	2	1
קוי בניון מינ' (מ')			גובה מקס' (מ')	שטח בניה מקסימלי		מספר יח' דיוור	שטח מגרש מינמלי (דונם)	איזור
אחורי	צד	חזית		שימוש שירות (מ')	שימוש עיקרי (מ')			
לפי לוח ההצבה של משרד החקלאות			8	-	מבנים חקלאיים סה"כ 60%	-	-	חקלאי
לשימוש עיקרי 5 3 5			7 בגג שטוח, 9 בגג משופע	חניה מקורה 15 לכל יח"ד; אחרים 24 לכל יח"ד; מרתף ראה סעיף (5) 3.2	250 לדירה 300 בקומה סה"כ 450 55 לדירה השלישית	1 לבעל הנחלה 1 לממשיך 1 להורים סה"כ 3	3 או 2 ללא מבנים חקלאיים	מגורים בחלקה א' של נחלה
לחניה מקורה 5 0 1.5								
למבני משק לפי לוח הצבה של משרד החקלאות								
לשימוש עיקרי 5 3 5			7 בגג שטוח 9 בגג משופע	חנייה מקורה 15; אחרים 24	120 בקומת הקרקע 80 בקומה א' סה"כ 200	1	כ-0.4	מגורים א'
לחניה מקורה 5 0 1.5								
5	5	5	2 קומות ולא יותר מ-7 מ' בגג שטוח, 9 מ' בגג משופע	-	20% בקומה 40% סה"כ	-	לפי תכנית בינוי או תשריט חלוקה או קיים	ציבורי

הערות: (1) פרטים נוספים ראה בפרק 3 לעיל ולוח ההצבה של משרד החקלאות.

(2) בנייה בקו בנין 0 בהסכמת השכן.

פרק 6. הסבר לתכנית (פרק זה אינו מהווה חלק מהוראות התכנית).

בישוב מתגוררים כיום כ-406 נפשות ב-116 יח"ד .
לפי תכנית מאושרת (שד/434) קיבולת התכנית היא 232 יח"ד (כ-527 תושבים).
בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר יחה"ד ל-307, שהם תוספת של 75 יח"ד.

בתחום המועצה האזורית מתגוררים כ-11,500 נפשות (כ-3,600 יח"ד).

ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה (יח"ד) היא 32 אחוז ביחס לישוב וכ-2 אחוז ביחס למועצה האזורית.