

10006

מחוז המרכז

9

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

- הודעה לבנית למגורים

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון הבניה והוראת שעה התש"ן 1990

מס' תכנית מס' 1003/1-8/1-12/97

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

הועדה לבניה למגורים (מס' 152)

החליטה ביום 1.12.97 לאשר את התכנית

מנהל פניאל והתכנון

שינוי מתאר הצ/ב.מ.ס./8-1/1003

שינוי לתכנית מתאר ע.ח. 8/200 . ע/ח 200

א ב ת א נ

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מזרח השרון"	
תכנית מפורטת / מתאר מס' 1003/1-8/1-12/97	
נדונה בישיבה מס' 15	מיום 6.1.97
מיינדס הועדה	יו"ר הועדה

היום: מועצה מקומית זמר

המתכנן : מהנדס אזרחי ומודד מוסמך

טל - 06-382419

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

אוקטובר 1990

חתימה

תכנית זו אושרה על פי חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות על תכנית זו.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר / 1.12.97

החלטת הועדה המקומית / מוסמך כיום

מתכננת ומנהל

תאריך

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

- המחוז: מחוז המרכז.
- הנפה: נפה השרון.
- המקום: איבתאן.
- הרשות: מועצה מקומית זמר.

1: שם התכנית: תכנית שינוי מתאר הצ/במ/8-1003/1 לאיבתאן.
שינוי לתכנית מתאר עח 8/200 עח/200

2: גושים וחלקות:

גוש 8660	כל הגוש:	מ- (1-54) ט
גוש 8657	חלקות:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 20, 33, 38-48
		50-55, 60-61, 64-67, 69-70
	חלק מחלקות:	56, 59, 62
גוש 8653	חלק מחלקות:	28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36
		25, 27, 42
גוש 8654	חלק מחלקות:	26, 34, 7

3: יוזם התכנית: המועצה המקומית זמר והועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים".

4: מחבר התכנית: מהנדס אזרחי ומודד מוסמך קעדאן זיאד - ג'ת.
טל- 06-382419
06-384080

5: בעלי הקרקע: בעלים פרטיים, המועצה המקומית זמר ומנהל מקרקעי ישראל.

6: שטח התכנית: 721.57 דונם בערך.

7: מטרות התכנית: א. פתוח מרחב התכנון של המועצה המקומית, והבטחת שרתים נאותים, ושיפור איכות החיים לתושבי המקום.

ב. קביעת איזורים לשימושים ולתכליות השונות הדרושות לישוב: למגורים; לעיבוד חקלאי; לשטחי רווחה; לציבור; לזרכיט ושבילים.

ג. קומפילציה של תכניות בנין ערים מפורטות.

ד. קביעת הוראות בניה לבניני משק חקלאי באזור שיועד חקלאי.

ה. אחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בהסכמה ו/או ללא הסכמה בין חלקות רשומות ו/או מגרשים לפי רשימה מצורפת A.

8: שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אשורה כתחילת ביצוע התכנית וחשב גמר ביצוע עבודות התשתית דהיינו ביצוע מערכת הדרכים שברוחב 10 מ' ומעלה כולל מערכות הנדסיות כגון תשתיות ביוב, מים, חשמל וכו'...

רשימה מצורפת A לשטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

מכתב רשימת השלמת שטחים

מ ג ר ש	ח ל ק ה	ג ר ש
	כל החלקה 18	8560
	כל החלקה 13	
53/7	"חלק" 53	3657
53/7	50 "	השטח
56/2		8557

לנדוק על גבי התשריט

תוכן העניינים

<u>דף מספר</u>		
4	..... כללי	פרק 1.00
5-6	..... פרשנות	פרק 2.00
11-7	..... איזור חקלאי	פרק 3.00
14-12	..... איזור מגורים	פרק 4.00
15	..... איזור מסחרי ומגורים עם חזית מסחרית.	פרק 5.00
16	..... איזור צבורי	פרק 6.00
17	..... איזור ספורט	פרק 7.00
19-18	..... דרכים	פרק 8.00
20	..... בתי עלמין	פרק 9.00
21	..... ניקוז, תעול, איגום וביוב	פרק 10.00
23-22	..... חברואה ואיכות הסביבה	פרק 11.00
24	..... מגבלות וחריגים	פרק 12.00
25	..... לוח איזורים	פרק 13.00

פרק 1.00 כללי

- 1.01 - שם התכנית: תכנית מתאר הצ/ב.מ/3-1/1004 שינוי לתכנית מתאר עח 8/200, עח 200/200
- 1.02 - מסמכי התכנית ונספחיה:
 א. תקנון.
 ב. טבלת אזורים.
 ג. תשריט בקנ"מ 1:2500 עם קיים.
 ד. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה קומפילציה של תכניות מפורטות בלעדית על הקע מפוי לפי תצ"א
- 1.03 - תחולת התכנית: תכנית זו תחול על הנכס המיועד בקו כחול כהה בתשריט בקנ"מ 1:1250.
- 1.04 - עדיפויות תכניות: א. תכניות מפורטות בעתיד שפורקת תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו, תשארנה בתוקפן, ותהינה חלק מתכנית זו.
 ב. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית מתאר עח/200/8 ותוכנית המפורטות כאמור בסעיף - "א" לעיל, קובעת ההרשות תכנית זו, אך לא תתבטלנה התוכניות המפורטות כולן.
- 1.05 - הפקעות ורישום: כל השטחים המיועדים לצדדים ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה השכ"ה 1965 יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בפנקסי המקרקעין, לפי סעיף 26 לחוק.
 הדרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים תרשמה על שם המדינה.
- 1.06 - הוראות בניה והגבלות: בהתאם ליעודי הקרקע המופיעים בתשריט התכנית, על פי ההוראות בפרקים השונים בתקנון זה ובהתאם לטבלת האזורים (פרק 1.01).
- 1.07 - תכליות ושמושים מותרים: השמושים המותרים בטוח עליה הלה התכנית יהיו על פי ייעודי הקרקע המופיעים בתשריט התכנית, כפוף להגבלות המפורטות בתקנון ולתנאים, המצויינים בו תכליות מותרות עפ"י הייעודים: חקלאות, מגורים, מסחר, מבני צבור, מבני מתקני ספורט, גנים, דרכים ושבילים.
- 1.08 - היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הרעדה המקומית.
- 1.09 - הריסת מבנים: לא יוצא היתר בניה על מבנים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פנויים והריסתם. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.
- 1.10 - חניה: חובת התקנת מקומות חניה לפי השמוש בבנין, על פי תקנות התכנון והבניה 1983 ק"ח 1737 על עדכונה מעת לעת.

פרק 2.00 - פרשנות והגדרות.

- 2.01 - כללי: המונחים הנזכרים בתכנית זו משמעותם כמוגדר בחוק ובחקנות התכנון והבניה על עדכונם מעת לעת.
- 2.02 - הגדרות: א. חלקה: שטח הקרקע כפי שהוא מוגדר ורשום לפי חוק המקרקעין 1969.
- ב. מגרש: שטח קרקע מתוכנן בגבולות בתשריט ושטחו המינימלי נקבע בחקנון על פי ייעונו.
- ג. אחוזי בניה: שטח הבניה ברוטו המותר על מגרש, מחושב באחוזים משטחו נטו (לאחר הפקעות), והכולל קירות ומרפסות מקורות בכל מפלסיו, למעט מרחף בו יכללו מבני העזר.
- ד. מבני עזר: מבנה שנבנה ליד הבנין העיקרי או כחלק ממנו ומשמש לחניה, מחסן לכלי בית או לכלי גינה, חדר לאצירת אשפה, חדר מיכלי גז, חדר הסקה או מיזוג לבנין וכיו"ב.
- ה. תכסית: (כסוי שטח): היטל הקירות הוויזוניים בכל אחת מקומותיו של הבנין על פני הקרקע.
- ו. יחידת דיר: מערכת חדרים בעלת כניסה ראשית אחת, מטבח, חדרי שרותים ועזר והמשמש למגורי משפחה אחת.
- ז. גובה הבנין: (במטרים): אורך הקו האנכי שבין ממוצע מפלס פני הקרקע הטבעית או הסופית המוצעת, מה שפחות, לבין שיא הגג.
- ח. מרווח: (קו בנין) המרווח הקצר ביותר בין גבול חלקה או מגרש לבין מבנה קיים או מוצע, או המרחק בין מבנים.
- ט. מבני משק: מבנה המשמש לגידול ואחסון בעלי חיים כגון אורווה, רפת, דיר, לול וכיו"ב, או מבנה המשמש לגידולים חקלאיים.
- י. מבנה עזר משקי: מבנה המשמש לחנית בליים חקלאיים ממונעים, בית אריזה אחסנה ומיון תוצרת חקלאית ומזון לבעלי חיים, מכון חליכה, וכיו"ב.
- יא. מחקנים הנדסיים: קוי חשמל וטלפון, קוי מים ביוב תעול, ניקוז, טלויזיה (כבל) וכיו"ב.
- יב. רשות ניקוז: כמשמעותה בחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, 1957.
- יג. מפגע סביבתי: כל שימוש הטעון היתר על פי החוק והגורם לזיהום אויר, מים או קרקע, לרעש, למפגע תחבורתי, תברואתי, אטטתי או אחר כפי שיוגדר על ידי הרשות המוסמכת, (משרד הבריאות, הרשות לשמירת איכות הסביבה או רשות אחרת), או שאינו עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.

י.ד. שטח פרטי
 פתוח: יותרו בו נטיעות ופתוח גנני, אסורה בו כל
 בניה ותחזוקתו על ידי בעליו. שטח זה נכלל
 בשטח המגרש נטו.

ט.ו. מפלס פני
 הקרקע: ממוצע גובה מפלס פני הקרקע הטבעית במרכז
 מישור הקירות החיצוניים של הבנין.

ט.ו. תכנית בנוי
 ופתוח: תשריט התואם תכנית כניו ערים מפורטת
 והערוך על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
 הכולל העמדת הבנין או הבנינים, מוצעים
 וקיימים, תכליתם, מידותיהם והמרווחים
 ביניהם, בציון הגישות הנחוצות ומקומות
 לחניית רכב, אופן ניצול השטחים הפתוחים,
 בציון המפלסים, קירות תומכים, גדרות
 ומחקנים הנדסיים.

י.ז. תכנית מתאר
 מחוזית: תכנית המתאר המחוזית ת.מ.מ. 3/

פרק 3.00 - איזור חקלאי

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע לבן

1. הגדרות: למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בציודם.
 - "אזור חקלאי" - מסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון. כמשמעותו בתכנית בנין עיר החלה על השטח, או כמשמעותו ע"פ ההכרזה - על קרקע חקלאית בהחמס ליוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. תשכ"ה - 1965.
 - "בנין משק חקלאי" - מבנים המיועדים לגידול בעלי חיים ובתי צמיחה ומבנים הדרושים לשמושים חקלאיים.
 - "חממה" - בנין בעלי שלד עץ או מתכת והמכוסה יריעות פלסטיות או זכוכית והמיועד לשמש בית צמיחה לגידולים חקלאיים.
 - "מנהרות פלאסטיק" - מנהרות, כיטוי פלאסטיק על שלד עשוי ברזל, עץ או פלאסטיק, החל מגובה 1.5 מ'.
 - "בית אריזה" - בנין בעל שלד קשיח המיועד לאריזת תוצרת חקלאית יכול שיכיל תא קירור, ויוחקנו בו סידורי סניטציה לעובדים בו.
 - "דיר צאן - מבנים לצאן" - מבנה לאכסון צאן המכיל שטח מקורה, חצרות ונספחים.
 - מכון חליבה, מחסנים ומיכלי אספקה וכל מבנה נוסף הדרוש ישירות לדיר הצאן. קיבולת הדיר - רחלה אחת לכל 2 מ"ר. שטח מקורה, ו- 3 מ"ר חצר.
 - "רפת" - מבנה לאכסון בקר המכיל סככת רביצה, חצרות, סככות צל לטפולים, ומכון חליבה ונספחים.
 - מחבו, מיכלי תערובת ומצבור זבל. קיבול הרפת - 18 מ"ר לפרה בוגרת. 6 - 12 מ"ר לגידול.
 - "מבנה לול" - מבנה לאכסון עופות יכול שיהיה בגזמים הבאים:
 1. סככות סוללות: מיועד לגידול ואחזקת מטילות ופטומים.
 2. מבנים מבוקרים: מיועד לכל השלוחות, כולל חזרי חושך.
 3. מבנה גידול על רפת: מיועד לאימון ובידול פרגיות וגידול הודיים לפיטום ולרבייה.
 4. "אווויה" - מבנה לאכסון אוזים או ברוזים המכיל שטח מקורה וחצרות והמיועד לגידול אוזים לפיטום ולרבייה.
 5. "נספחים": מיכלי תערובת, מתקן לסילוק פגרים, מיכלי מים, מיכלי דלק וגז, מערכות חשמל, כיבוי אש ואורור.
 - "מרכז מזון" - המבנה, שמושו ומיקומו, כפי שיוגדר ע"י משרד החקלאות ויאושר ע"פ חכנית בינוי.
 - "מכון רדיה": בנין המיועד לרדיות דבש.
 - "מגרש" - שטח מחוכנן בגבולות בתשריט שגדלו המינימלי נקבע בתשריט ע"פ יעודו.
 - "אחוזי בניה" - האחוז משטח המגרש והמנוצל ע"י שטח הבנין.
 - "חכנית בינוי" - תשריט המתאר את הפרטים הבאים:
 - מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה, כולל פרטים בדבר עיצוב החזיתות על רקע מפה נמצית וטופוגרפית ובציון יעוד של כל מבנה, וחמרי הבניה המותרים, דרכי הגישה

והחניה, צורת ניצולם של שטחים פנויים, מידות ומרווחים בין מבנים וכן חלוקת ניקוזי ביוב, גידור, הנחת קווי מים, חשמל וטרפון ושלבני ביצוע התכנית.

"רשות ניקוז": כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1967.

"מטרד סביבתי": מצב או פעולה הגורמים אחד מאלה: זיהום אויר, מים או קרקע, רעש, מפגעי תחבורה, מטרד אסטטי או אחר וכפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת: משרד הבריאות, הרשות לשמירת איכות הסביבה, משרד התחבורה או כל רשות אחרת שהוסמכה לכך.

2. הגבלות והוראות לרישוי מבנים חקלאיים לסוגיהם:

1- חממות ומנהרות פלאסטיק.

- א. לא ינתן היתר לבקשה לבנית חממה ומנהרות פלאסטיק, אשר לא תכיל פתרון מקומי לבעיית הניקוז.
ביצוע הפתרון המוצע יהיה תנאי בהיתר, לאחר אישורו ע"י המחלקה לשמור קרקע. וע"פ שיקול דעת מומחים ידרש פתרון סביבתי לבעיית הניקוז.
- ב. בנית החממות ומנהרות פלאסטיק שגובהן המינימלי 1,5 מ' ורוחבן 4 מ' - 8,5 מ' תותר בתנאים הבאים:
שטח חממות לא יעלה על 80% מגודל השטח ובלבד שישמרו קווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומו בתשריט. קו בנין צדדי ואחורי - 3 מ'.
מרווחים: מבתי צמיחה סמוכים ובין מנהרות פלאסטיק ע"פ אישור משרד החקלאות.
מרווחים ממבנים לגידול בעלי חיים לסוגיהם, ממבנים הדרושים לשמושים חקלאיים ומבתי מגורים - לפי טבלת המרחקים.

2- בתי אריזה לפרחים וצמחי נוי ליצוא כלכד ולגדולי תות שדה.

- א. לא ינתן היתר לבנית בית אריזה ששטחו 40 מ"ר ומעלה שלא יותקן בו תא ב"ש וכיור לנטילת ידיים המחוברים למערכת ביוב מקומית.
- ב. שיטח מבנה בית האריזה לא יעלה על 25 מ"ר לדונם חממה וגם לשיטח גידולים פתוח ו-50 מ"ר ל-2 דונם חממה וגם לשיטח גדולים פתוח ומעלה, ובנוסף חדר קירור בשטח של 15 מ"ר ובס"ה שטח המבנה לא יעלה על 65 מ"ר.
ובתנאי שרוחבו של המבנה לא יעלה על 4 מ'.
קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומו בתשריט ומדרך שדה לא סלולה - 5 מ'.
קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ' או 0 מ' בתנאי הסכמת השכן, קיר אטום ושיפוע גג נגדי לגבול.
מרווח לכל מבנה אחר 4 מ'.

3- דירי צאן

- א. (1) מבנה דיר הצאן וחצרותיו ודרכי השרות יוקפו כגדר חיה שיש לסמנה בתשריט ואחזקה יותנה בהיתר.
(2) בכל דיר צאן יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
(3) במבני דיר ששטחם המקורה עולה על 500 מ"ר, יש להפריד להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי. יש להפריד בין ניקוז מי הנגר העילי ומערכת עירום הזבל האורגני.

- (4) בדיר צאן לחלב יש יסמו אח מכון החליבה, ומתן פתרון לסילוק מי הקולחים.
- (5) לעזר היוצא למרעה יש להגיש מפה בק.מ. 1,5000 עם סימון צירי המעבר לעדר - הנושאת עליה אישור המועצה.
- (6) במגרשים ששטחם עד 3 דונם לא יותרו דירי צאן.

ב. שטח מבנה - דיר הצאן כולל חצרות ונספחים לא יעלה על 60% משטח המגרש ובתנאי שישמרו מרווחים וקווי בנין, כדלקמן:

קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר, ומדרג שדה לא סלולה - 5 מ'.

קווי בנין צדדי ואחורי - 3 מ'.

מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשמוש חקלאי ולבתי מגורים לפי טבלת המרחקים.

4- רפתות -

- א. (1) בכל מבנה רפת יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
- (2) למבנה רפת ששטחו יעלה על 500 מ' יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי. יש להפריד בין ניקוז מי הנגר העילי ועירום הזבל האורגני.
- (3) ברפת חולבות יש לסמן את מכון החליבה ולתת פתרון לסילוק מי הקולחים המשמשים לשטיפת כלי החליבה.
- (4) תנאי התברואה וסילוק הפגרים יבוצעו לשביעות רצונם של הרופא הוטהינרי של הרשות המקומית, משרד החקלאות ומשרד הבריאות.
- (5) במגרשים ששטחם עד 3 דונם לא יותרו רפתות.

ב. שטח מבנה הרפת כולל חצרות ונספחים לא יעלה על 60% משטח המגרש ובתנאי שימשמר מרווחים וקווי בנין, כדלקמן:

קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר, ומדרג לא סלולה 5 מ'.

קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.

מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשמוש חקלאי ולבתי מגורים ע"פ טבלת המרחקים.

מתבן - היחר למבנה יותנה במילוי דרישות רשות הכבאות.
 בור תחמיץ - המרווח לבית מגורים ע"פ טבלת המרחקים.

5- מבני לול -

- א. (1) בכל מבני הלול יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
- (2) למבני לול ששטחם המקורה עולה על 500 מ"ר, יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי.
- (3) בקשה להיחר ללול תפרש את סוג העופות ודגם המבנה, כל שינוי בסוג העופות ובדגם המבנה מוחנים בהגשת בקשה חוזשה להיחר.
- (4) היחר למבנה בית אימון יותנה במילוי דרישות כיבוי אש.

ב. שטחם של מבני הלול לא יעלה על 60% משטח המגרש ובתנאי שישמרו מרווחים וקווי בנין, כדלקמן:

קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר, קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.

מרווחים: למבני לול מכל הדגמים ולכל מבנה אחר, הדרוש לשמוש חקלאי וכן מבית מגורים - ע"פ טבלת המרחקים.

ג. מתן פתרון לסילוק פגרים, שיקבל אישור משרד החקלאות, יהווה תנאי לקבלת היתר למבנה לול מכל הזגמים.

אורזיה - א. (1) בל היתר יותנה בכך, שמפלט המזהמים לא יעלה על הסביר, לדעת משרדי החקלאות, הבריאות והתברואן של הרשות המקומית.

(2) המבנה והחצרות יוקפו גדר חיה, שיש לסמנה בנושריט ואחזקתם יותנה בהיתר. שטח מבנה האורזיה, כולל מבנים מקורים וחצרות לא יעלה על 60% משטח המגרש.

ב. קו בנין קדמי 60 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר. קווי בנין צדדי ואחורי 6 מ'. מרווחים מכל לול אחר, מחממה או מבית מגורים - ע"פ טבלת האזוריט.

מכבני רזיה - שטח מבנה נוכסימלי כולל נספחים 65 מ"ר. קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר. קווי בנין צדדי ואחורי 15 מ'. מרווח לבית, מגורים ע"פ טבלת המרוזקים.

6. מבנים הדונישים לשמושים חקלאיים -

- (1) שטח מינימלי של חלקה לצורך קבלת היתר בניה למחסן חקלאי לא יפחת מ- 2 דונם.
- (2) השטח המקסימלי למבנה המחסן החקלאי המבוקש לא יעלה על 40 מ"ר.
- (3) רוחב מבנה המחסן החקלאי לא יעלה על 4.0 מ'.
- (4) לא תחאפשר הקמת מטבח במחסן חקלאי.
- (5) חמרי בנין וגמר - באישור מהנדס הועדה המקומית.

7. גדרות -

1. היתר לזקמות גדר יותנה כמיקומה ע"פ סימון מודד מוסמך כשטח.
2. חגובה הנכסימלי לגדר 1.80 מ'.
3. לא יורשו גדרות חיל דוקרני אלא ע"פ אישור מיוחד.

8. הגבלות כלליות -

1. מתן היתר בניה לכל סוגי מבני משק חקלאי יותנה בציון גישה ברוחב מינימלי של 10 מ' בתכנית מפורטת או בתכנית בינוי.
2. כאשר נדרש חיבור מבנה משק חקלאי לרשת החשמל יוסומנו קווי הרשת בתרשים הסביבה מערכות החשמל יותקנו על פי תקן וחברת החשמל.
3. כל מיכל דלק יסומן בתשריט וסביבו תותקן בריכת בטחון בהתאם לחקן הבטיחות של משרד העבודה ורשות הכבאות.
4. איחסון חמרי הדברה וחומרים רעילים אחרים יעשה ע"פ הנחיות האגף להגנת הצומח ומשרד הבריאות.

משרד התמלוח
 האגף למיכר: טכניי ליה
 חקירה - חק - אב"ב

החתימת המועצות למחקר הצבה מינומלים בענפי משק ממלאי והמחסם במסרים /
 נספח לחוברת החקירה למכרז מבני משק 1979 -
 בוצעה האגף למיכרז ומכרזיהם בריכוז של יאיר ציון

מס' סדר	מס' קולרים	מס' קולרים למסלולים	מס' קולרים לעופות ש"י	מס' קולרים לעופות ש"י (בצירוף טבעי או מבוקר)	מס' קולרים לאווזים	מס' קולרים לפיטום	מס' קולרים רבייה וטיפוח (קל. כבד ונהדים)	מס' קולרי הסגר	מס' מדגירות	מס' קולרים לאווזים	מס' בתים-אימוץ לעופות	מס' מבנה, או סככת רפת	מס' מבנים לצאן	מס' אורווה	מס' מכון רזיה **	מס' בתים-צמחיה פרחים וירקות	מס' בתים-צמחיה מחוממים באויר	מס' בתים רשת צל	מס' בתים-גידול לפטריות
10	10	300	500	300	12	8	12	300	30	300	5	20	20	20	20	20	20	20	20
20	30	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40	40	40	40	40
30	40	300	500	300	12	6	12	300	30	300	5	40	40	40	40				

פרק 4.00 - איזור מגורים "א"
מסומן בתשריט בצבע חום

4.01 - שמושים מותרים:

- א. מגורים כמפורט בטבלת האיזורים, על פי תכנית זו, בקנה מידה 1:1250, או על פי תכנית מפורטת מאושרת.
- ב. דריכה, שבילים, שטחי חניה צבוריים ופרטיים, שטחים פרטיים פתוחים, מתקנים הנדסיים לרבות מקלטים.
- ג. ניקוז תעול ואיגום.

4.02 - צפיפות:

- א. צפיפות הדיור באיזור זה תהיה 6 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. במגרשים ששטחם נעיל 6500 מ"ר יותר הקמת שני מבנים לפרדים על המגרש. מרחק מינימאלי בין שני המבנים יהיה 5 מטר.

4.03 - התרובות:

- א. התרובות ינתנו בהתאם לזייעוד הקרקע המופיע בתשריט התכנית. על פי הוראות תכנית זו, על פי התשריט לאיזור המבונה ונספח לתכנית, או על פי תכנית מפורטת מאושרת לא ינתנו היתרים בשטחים המיועדים לאחוד וחלוקה שלא בהסכמה אלא לאחר אשרור חכירת מפורטת לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

4.03(1) - חלוקה למגרשים:

- א. היתר בניה יינתן לאחר אישור תכנית חלוקה שתוכן על ידי מודד מוסמך על רקע מדידה מצבית מעודכנת. החלוקה למגרשים תהיה תואמת לשטח המגרש המינימלי המצויין בטבלת האיזורים, לרוחב המינימלי של המגרש ולחלוקה העקרונית המופיעה בתשריטי התכנית.
- ב. חלוקה שונה מהחלוקה העקרונית הנ"ל לא תחשב כסטיה מתכנית זו כל עוד השטח המינימלי של המגרש ורוחבו המינימלי מתאימים להוראות המצויינות בטבלת האיזורים, וקיימת דרך גישה אליו על פי תשריטי התכנית.
- ג. חכנית החלוקה תוגש לחלקה כלה על פי גבולותיה במפת הגוש ועל פי שטחה המצויין בנסח רישום הנקרקעיו ובהסכמת כל בעירי החלקה הרשומים בנסח זה.
- ד. על אף האמור לעיל ניתן יהיה להגיש חכנית חלוקה גם לחלק מהחלקה וכתנאי שבתכנית יכלול מתחם שלם ובהסכמתם של כל בעלי החלקה.
- ה. גבולות המתחם ייקבעו על ידי הועדה המקומית.
- ו. לא ניתן להוציא היתר בניה בחלקות שיש ביניהן שטחי השלמה אלא לאחר הכנת חכנית אחוד וחלוקה ואשררה ע"י הועדה המחוזית.

4.03(2) - תנאים:

- א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בהקמת גדר בנויה בחזית המגרש; בנטיעות של עצים ושיחים ובחחזוקתם; בחמרי גמר ספציפיים ו/או הגוון המשמש לעיצוב החזיתות של הבנין והגדר, וכן בחנאים נוספים על פי שיקול דעת הועדה.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה חדשה למבנים קיימים על פי הקוטר של המבנה הקיים.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין אחורי 3 מ' למגרשים שעומקם פחות מ 18 מ'.

4.03(3) - שימוש:

- א. השימוש במבנה יוגבל לשימוש המתואר והמוגדר בהיתר הבניה.
- ב. כר חריגה מהנ"ל בשימוש ובייעודו של המבנה יצריך הוצאת היתר חדש בוועדה המקומית.

4.03(4) - הגבלה:

- א. לא יותר שמוש במבנה אשר יהווה לדעת הועדה המקומית או רשות מוסמכת אחרת, מטריד סביבתי.

4.04 - גדרות:

- א. הקמת גדרות חומר און-דריק בגבולות המגרש, על פי תכנית החלוקה המאושרת, ובסימון מיקומה בשטח על ידי מודד מוסמך, עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיה לפי הוראות הועדה המקומית, גובה

מקסימום של גדרות הבנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים
 יהיה 1.20 מ' לאורך של 30.0 מטרים בצירי הדרכים הגובלות.
 גובה מקסימלי לגדרות בנויות בגבול הצדדי והאחורי של המגרש
 - 1.80 מ'; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.

4.05 - מרתפים ומבני עזר:

באיזור המיועד למגורים "א" - תותר בניית קומת מרתף מתחת לכל
 קונטור קומת קרקע.
 קומת המרתף תבלוט מעל פני הקרקע 0.90 מטר מקסימום ויובטח
 בה אזור מתאים.
 תנאי לבניית המרתף - פתרון מתאים לאזור ולניקוז.
 מוצע כי במרתף יהיו מחסנים פרטיים לדיירים, מקלט, חניה
 פרטית, חדר הסקה וכיוב'.
 המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן
 להשכירו או לשנות את ייעודו והשמוש בו.
 הקירות החיצוניים של המרתף לא יחרגו מעבר לקו הקירות
 החיצוניים בהיקף הבנין שמעליו.
 שטח חניה פרטית עד 25 מ"ר לדירה יותר רק 5 מ"ר עבור מחסן
 ביתי לכל דירה.
 השטחים הנ"ל אינם כוללים שטח חדר מדרגות, יחדר הסקה ומקלט.

במידה וקיימת קומת עמודים ניתן יהיה למקם בה מבני עזר
 כגון: מחסנים ביתיים בשטח של על 5.0 מ"ר לדירה ושטחי חניה
 פרטית עד 25 מ"ר לדירה אחת. השטחים הנ"ל אינם כוללים שטח
 של חדר מדרגות, חדר הסקה, מקלט וחדר אשפה.

במגרש מבונה ללא קומת עמודים ניתן יהיה למקם מבנה לחניות
 פרטיות עלפי תכנית בנוי לכל מגרש או לקבוצת מגרשים, אשר
 תוגש לאישור הועדה המקומית על רקע של מפת מדידה מצבית.
 מרווח מינימלי בין מבנה כנ"ל לבין בנין המגורים יהיה 4
 מטרים או 0 (מצמוד אליו) ובתנאי שמירת קווי בנין חוקיים,
 על פי תכנית זו.
 ניתן יהיה למקם את המבנה לחניה על קו בנין צדדי או אחורי 0
 ובתנאי בניית קיר אטום על הגבול לכל הגובה וניקוז גג המבנה
 למגרש המבקש.

ניתן יהיה למקם את המבנה לחניה על קו בנין בחזית כמסומן
 בתשריט התכנית המפורטת המאושרת או 2.0 מטרים.
 גובה מקסימלי למבנה החניה הפרטית (במבנה נפרד) יהיה 2,20
 מטרים.

חמרי הבניה - על פי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.
 כל הנ"ל - בתנאי וכסוי השטח הכולל מבני עזר לא יעלה על 10%
 משטח המגרש אך לא יותר מ- 65 מ"ר.

4.06 - למגרשים משופעים ששופעם מעל ל 7% ניתן לבנות קומת קרקע
 נוספת בשטח של 20% משטח המגרש.

4.07 - חניה:

חניית מכוניות פרטיות של דיירי הבית תהיה בקומת העמודים או
 במרתף הבנין; לכל יחידת דיור - מקום חניה אחד.
 גובה קומת העמודים - 2.20 מטרים.
 התקנת מקומות חניה כנ"ל יהוו תנאי בהיתר הבניה.
 חותר הקמת מבנה חניה נפרד במגרש בשטח של 20 מ"ר.

4.08 - איזור מגורים "ג" שכון: (מסומן בתשריט בצבע כתום מוחם
 בכתום) יוקצו מגרשים לבניית דירות, התרי בניה יוצאו על פי
 תכנית בנוי למגרש מאושרת בועדה המקומית.
 נגישות, חניה, צפיפות. מספר הקומות קוי בנין וכיוב' ייקבעו
 בתכנית הבנוי.
 הצפיפות לא תעלה על 12 יח' דיור לדונם.

4.09 - אזור מגורים ב' (שטח בנוי צפוף): כמסומן בתשריט צבע תכלת.

א. תומך תוספת בניה למבנים הקיימים בשעור של 40% (2) קומות

ב. תומך בניה על פי אישור הועדה המקומית לצורך שיפור תנאי מגורים גם אם אחוזי הבניה יהיו מעל המותר בסעיף א' לעיל.
שיפור תנאי המגורים יהיו על פי ועמ הועדה המקומית.

ג. יגוי מגושים פנויים אחוזי הבניה יהיו 30% 3 קומות - וקור הבניה יהיו 2 מ' צד או 0 באם קיים קיר משותף; במגרש השכן וקוי בנין לזוכים ושכילים לפי המסומן בתשריט

ד. תומך תוספת בניה למגורים 40% בכל קומה. מותר 2 קומות למגורים קיימים.

ה. במגרשים פנויים תומך בניה של עד 30% ל- 3 לכל קומה מותר 3 קומות.

ו. קו בניין באזור זה 3 מ' בצד ו/או 0 קו באם קיים קיר משותף לשכן.

ז. קו בנין לדרך ו/או שביל כמסומן בתשריט.

ח. המרווחים האחוריים במגרש יהיו 3 מ' ו/או 0 באם קיים קיר משותף במגרש שכן.

4.10 - שונות:

תפרטים משלימים ראה סעיף (2) בלוח האזורים.

ט"ק 5.00 - איזון מסחר

מסומן בתשריט בצבע אפור עם קו סגול מסביב.

5.01 - שמושים מותרים:
 א. יחידות מסחריות כגון: חנויות, משרדים, סוכנות דואר ובנקים;
 מדעדות, מזנונים ובתי קפה;
 ב. שטחי חניה לנ"ל.

5.02 - החרי בנייה:
 ינתנו על פי תכנית בנוי ופתוח מאושרת בוועדה המקומית לכל מגרש או קבוצת מגרשים, אשר תכלול פתרון גישות - אספקה ופריקה, פתרון החניה, המיקלוט, אצירת האשפה וגישה נפרדת לדירות המגורים. לפי הצורך יידרשו גם תכניות וחתכים דרך המבנה כנספחים לתכנית הבנוי.

5.03 - חנאים:
 א. חברואו ונטיחות: החרי בניה ליחידות המסחריות יותנו באישור משרד הבריאות לחנאי חברואה נאותים ומילוי דרישות כבוי אש.
 ב. חנות הרחוב: הועדה המקומית תוכל להתנות היתר בניה בעיצוב נאות של החזית המסחרית כולל חמרי הבניה והגמר, השילוט, וכן נפוחות מתאים לכל מגרש.

5.04 - יציע ומרתף:
 תותר קומת יציע צמודה ליחידה המסחרית על פי תקנות התכנון והבניה (סעיף 2.08).
 תותר קומת מרתף צמודה ליחידה המסחרית. המרתף יכלול מחסן ומקלט, גובהו מעל פני הקרקע הסופי לא יעלה על 0.60 מ' ויובטח בו פתרון ניקוז ואורור. גודל המרתף, ייעודו והשמושים בו על פי תכנית בנוי מאושרת.
 תותר קומת מרתף המשותפת לכל הבנין לצורך חניה.

5.05 - הגבלות ואיסורים:
 לא ניתן להקים מחסנים סיטונאיים או קמעונאיים העוסקים בחמרים דליקים או רעילים, ועלולים לסכן את בטחון הצבור ו/או בריאותו ו/או לגרום למטרד סביבתי.

5.06 - איזור מגורים א' עם חזית מסחרית - מסומן בתשריט בצבע כתום וחזית המגרש בקו סגול.
 א. שימושים מותרים.
 מגורים כמפורט בפרק 4.00 ושאר ההוראות בפרק 5.00 חלים על האיזור הנ"ל.

5.07 - שונות: לפרטים משלימים ראה סעיף (3) בליוח האזורים, וכן לוח (4) - חדרים מסחר.

פרק 6.00 - איזור צבורי

א. שטח למבני צבור
מסומן בונשריט בצבע חום מותחט חום כהה.

6.01 - שמושיט מוזורים
מבני חנוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, שרותי רווחה ובריאות שטחי נופש וספורט לרבות מגרשי משחק לילדים; שטחי חניה; תחנות אוטובוסים ולרכב צבורי אחר; מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים לרבות מחסנים צבוריים.

6.02 - התרה בניה
על פי שיקול דעת הועדה המקומית יותנה הוצאת היתר בניה באישור תכנית בנוי ופחוח, וזאת במגרשים ששטחם עולה על 2.0 דונם. תכנית הבנוי ייקבעו קוי בנין, מרווחים, גובהי הבנינים, שטחי חניה, גדרות כולל חמרי בניה, וכסוי קרקע אשר בכל מקרה לא יעל על 30%. לפי הצורך יידרשו גם תכניות וחתכים דרך המבנה/ מבנים כנספחיב לתכנית הבנוי ותכנית וחתך סניטאריים.

ב. שטח צבורי פתוח
מסומן בחשריט בצבע ירוק.

מיועד לגנים צבוריים ואסורה בו כל בניה למעט מתקני בדור ונופש, מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים, והכל על פי תכנית פתוח באישור הועד המקומית.

לפרטים משלימים ראה סעיף (5) ו- (6) בלוח האזורים.

פרק 7.00 - איזור ספורט

מסומן בתשריט בצבע ירוק מווחתם בצבע חום

7.01 - שמושים מותרים:

מגרשי ספורט ומתקני ספורט; מלתחות ושרותים; אצטדיון כדורגל; אולם ספורט; מתקני נופש; שרותי אוכל; משרדים לניהול הנ"ל. זריקים, שבילים ושטחים לחניה; מתקנים הנדסיים ומקלטיט צבוריים.

7.02 - התוי בניה:

יוצאו על פיל תכנית בנוי מאושרת אשר תכלול פתרונות נגישות, חניה, בטיחות, גידול השטח, תברואה וכיו"ב, וכן כל פרט נוסף אשר יידרש על ידי ועדות התכנון.

7.03 - תברואה ובטיחות:

תנאי להוצאת היתר יהיה אישור משרד הכריאות לתנאי תברואה נאותים; מילוי דרישות כבוי אש; אישור משרד התחבורה לנגישות נאותה ולימגרשי החניה.

7.04 - שונות:

לפרטים נשלימים ראה סעיף (ז) בלוח האזורים.

פרק 8.00 - דרכים

סימון: דרך מאושרת מסומנת בתשריט בצבע חום
דרך מוצעת מסומנת בתשריט בצבע אדום
דרך מבוטלת מסומנת בקוים אדומים אלכסוניים על
רקע הייעוד המוצע
שביל גישה להולכי רגל ברנד - ירוק

8.01 - סוגי תוכנית:

דרך איזורית: כשמשמעותה כתכנית המחאר הארצית לדרכים (ת.מ. א.3.)

דרך מקומית

בשטח מכונה: דרך בתוך הישוב אשר רוחבה וקווי הבנין ממנה נקבעו בתשריט חכנית זו או בחכנית מפורטת מאושרת, והמיועדת לצרכי נגישות בתוך הישוב לכלי רכב (מיסעה) ולהולכי רגל (מדרכות). הדרך מיועדת גם לחניה בצד אחד או שני הצדדים על פי החתך הטיפוסי שייקבע ע"י הועדה המקומית לפני הביצוע.

דרך חקלאית:

העוברת בשטחים שיעודם חקלאי בין שרוחבה וקווי הבנין ממנה מסומנים ובין שאינם מסומנים בתשריט התכנית, והמיועדת לצרכי נגישות לחלקות החקלאיות במידה ורוחבה אינו מסומן בתשריט התכנית, יהיה רוחבה כמסומן במפת הגוש אך לא פחות מ-8.0 מטרים. מותר החזקת והכשרת הדרך למעבר כלי רכב.

שביל גישה:

כאורך ברוחב ובקווי הבנין שנקבעו בתשריט תכנית זו או בחכנית מפורטת מאושרת, והמיועדת לשמש גישה (א) באיזור מגורים - למגרשים שאינם גובלים בדרך מקומית, או לרכב והן להולכי רגל.
ב. באיזור צבורי - למגרשים עליהם יוקמו מבני צבור וכן לשטחים צבוריים פתוחים, לרכב חרום ותחזוקה בלבד ולהולכי רגל.
כל שביל גישה המשמש גם לרכב באורך של מעל 20 מ' לא יפחת רוחבו מ 6 מ'.

8.02 - היתר לסלילת דרך:

בבקשה להיתר לסלילת דרך יש לכלול את הפרטים והתכניות המנויים להלן, הכל על רקע מדידה מצבית מעודכנת המראה בנינים קיימים וגבולות מגרשים משני עברי הדרך, גדרות וקירות תומכים, קווי מים, כבלים תת-קרקעיים ועמודי חשמל וטלפון קיימים, קווי ביוב וניקוז קיימים, גבהים וטופוגרפיה ועוד פרטים כפי שיידרשו על ידי הועדה המקומית:

- א. תרשים סביבה.
- ב. רוחב הדרך על פי חכנית מאושרת, מתאר או מפורטת.
- ג. חתכי רוחב אפייניים הכוללים את החלק הקדמי של המגרשים בניוונים בדרך.
- ד. חתך לאורך, כולל פרט שפועים וגבהים.
- ה. חכנית ניקוז כולל פתרון למגרשים הגבולים בדרך.
- ו. פרטי בצוע המוצעים את מרבית הדרך ועיכוי השכבות.
- ז. חשבונית המדידה של בנינים וגדרות קיימות; העתקות עמודי חשמל וטלפון המיועדות הצורך; קווי גובה עיקריים ומתוכננים; חידושי מלשית ומידוכות; הטופוגרפיה; הנטיעות; העליות הניקוז ומלשית קרונוספים; חשבונית המדידה; המגרשים משני עברי הדרך; לרכב

פרטי ולהולכי רגל; פתרון הניקוז ופתחי ניקוז; קוי ביוב קיימים ומוצעים; פתרון החכרות לדרך סלולה קיימת; קירות חומכים לפי הצורך; חמכים ופרטים נדרשים בנקודות בעתיות.

ח. תכנית תנועה (בקנ"מ 1:250) שתכלול סימון המורכה והמיסעה, חמורות והסדרי תנועה בצמתים בין הדרכים הראשיות והמאספות.
ט. שלבי בצוע.

8.03 - רוחב וקוי בניה של דרכים:
יהיו כמסומן בתשריטת התכנית. במידה ובצוע הסלילה יהיה בשלבים יש יציין את כל המידות לכל שלב בצוע.

8.04 - איסור שמוש או בניה בדרך:
אסורה כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד לצורך סלילתה ואחזקתה. מותרת הנחת קוי חשמל טלפון מים וביוב, נטיעת עצים ושיחים לאורך הדרך; הקמת תחנות ומפוצי חניה לרכב צבורי, ומפוצי חניה לרכב אחר, הכל על פי תכנית עיצוב ופתוח ובאישור הועדה המקומית.

8.05 - שמירת זכות מעבר לאחזקת מתקנים הנדסיים:
הועדה המקומית תרשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאה - כנשמעונו נוזק המקרקעין 1969) אם נראה צורך בכך, כדי לאפשר גישו למתקנים הנדסיים. רישום הזכות ייעשה על המגרשים המתאימים לטובת המגרש בו נמצא המתקן. הנ"ל לקוי ניקוז או ביוב, קוי אספרח מים, או וועלות עליונות.
נמו כו - זכות גישה למקלטים צבוריים.

8.06 - גישה למגרשים:
לא תאושר תכנית מבלי שתתוכנן ותובטח גישה ברכב לכל מגרש. אך על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית באישור הועד המוזית לרשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאה כמשמעותו בחוק המקרקעין 1969) על מגרש הגובל בדרך לטובת מגרש אחר ובלבד שאיננו גובל בדרך כלשהיא, וזאת על פי סעיף 126 לחוק התכנון והבניה 1965.

8.07 - שדה ראיה:
על אף האמור בתכנית זו ותהא טמכות לועדה המקומית להמנע מלתת היתר בניה או להתנות את מחן ההיתר בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים פינחיים וכמגרשים הגובלים בצמתים כדי להבטיח שדה ראיה מירבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.

8.08 - גדרות:
גובה גדר בניה במגרשים פינחיים לא יעלה על 0.60 מ', וזאת לאורך של 30.0 מטרים בצירי הכבישים הגובלים עם המגרש. הועדה המקומית תהיה רשאית לצוות על גיזום גדר "חיה" במגרשים כנ"ל לגובה 0.60 מ'.
הועדה המקומית גם היא תהיה רשאית לבצע הגיזום בעמצה ולחייב את הבעלים בהוצאות.

8.09 - תקני חניה:

א. בכל האזורים על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה חשמ"ג - 1983).

ב. באזור מגורים "ג" יוקצה 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור, על גבי הגוש, בקומת העמודים או במרחף. (ראה סעיף 4.06).

ג. בכל מקרה בתכנית זו בו נדרשת תכנית בנוי ואישורה כתנאי לשימוש או למתן היתר, הכלול תכנית הבנוי הקצאת וסימון מקומות חניה בהתאם לתקנון הנ"ל.

ד. תנאי בהיתר יהיה בצוע והכשרת מקומות החניה כנדרש.

ה. כל מקומות החניה שילקחו בחשבון יהיו בתחום המגרשים או בצורה מרוכזת עבור קבוצת מגרשים - על פי ת.ב.ע. לא ילקחו בחשבון מקומות חניה בשטח הדרך.

פרק 9.00 - בתי עלמין.

מסומנים בתשריט בצבע צהוב מקווקו בפסים אלכסון שתי וערב בצבע ירוק.

9.01 - שמושים מותרים:

בתי עלמין ומכנים ושמושים הקשורים בקיום, הפעלה ושמירה על מצבו התקין, כולל מבני דח; דרכים, שבילים, מגרשי חניה, נסיעות ומתקנים הנדסיים.

9.02 - היתר בניה:

יצאו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת בוועדה המקומית. תכנית הבנוי תכרוך הוראות בדבר גידור השטח, דרכי גישה וחניה לצבור, מערכת הדרכים והשביליים בתחום בית העלמין; הוראות בדבר נסיעות בתחום בית העלמין; סידורי וברואה לעובדים ולמבקרים.

פרק 10.00 - ניקוז, תעול, אגרום וביוב

- 9.01 - אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך צבורית עד אשר תותקן כח מערכת ניקוז - על פי תכנית באישור משרד הבריאות.
- 9.02 - היתרי בניה יוצאו בתנאי בצוע פתרון הניקוז הן על פי הוראות משרד החקלאות באיזור חקלאי לגבי מבנים חקלאיים - לרבות חממות, והן עלפי תכניות הניקוז והתעול של הישוב, לפי העניין.
- 9.03 - הועדה המקומית וכן בהתאם לדרישות משרד הבריאות, מוסמכת לאסור בניה על קרקע הדרושה למעבר קוי מים, ניקוז, תעול או ביוב. כל בעל נכס לאחר שקיבל הודעה על כן מהועדה המקומית חייב לתת זכות מעבר לקוי ניקוז ממגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או לצינור ביוב בתנאי שיעברו מחוץ לשטח המיועד להקמת הבית. לאחר ההתקנה יוחזר מצב משטח לקדמותו ולבעלים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
- 10.04 - הועדה המקומית רשאית לדרוש מכל בעל נכס הנוגע בדבר לאחוז באמצעים כפי שיקבעו על ידי הועדה המקומית ו/או משרד הבריאות, הדרושים להבטחת ניקוז טוב ושמירת הקרקע שלו כגון הסרת מקוה מים, קירות מגן, מדרגות וכד' ובעל הנכס יהיה לבצע עבודות אלה תוך תקופה סבירה.

או כל רשות מוסמכת

פרק 11.00 - תברואה ואיכות הסביבה.

- 11.01 - תחום התכנית יוחרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.
כל שימוש בקרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
ניקיון ומעור: השחלכות במערכת הניקוז הטבעי חוץ קיום הפרדה מלאה ממערכת הביוב והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
באמצעות מתקן ביוב מרכזי או אחר ובתנאי שיובטחו מניעת זיהום מים עיליים או תחתיים, קרקע ומפגעי ריחות.
פסולת: יובטחו דרכי טיפול כפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים המתקנים לאוצירת פסולת לסוגיה השונים מיקומם ודרכי סילוקם לקבעו על ידי הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.
- 11.02 - הטיפול בחמרים רעילים ומסוכנים ונקיטת אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשו בהתאם לכל דין על פי הוראת הרשויות המוסמכות לכך.
- 11.03 - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, ייזרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים.
- 11.04 - פרימה לעורר של מזהמים ו/או ריחות, אסורה. תידרש התקנת אמצעים ומחקנים למניעת הפליטה מכל מקור שהוא הקשור בפעילות המבוקשת.
- 11.05 - לא יוחר שימוש והפעלה כאשר לדעת הרשות המוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצר מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה אלא לאחר קבלת חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות ומחן פתרונות ואמצעים למניעת המגעים הנ"ל.
- 11.06 - לא יוחר שימוש והפעלה אלא לאורך כצווע התשתיות ותכנית הפתוח, הוחקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו והובטחה פעולתם התקינה.
- 11.07 - בסמכות הוועדה המקומית לסרב מתן היתר או להתנות בו תנאים, כאשר השמוש בו על פי שיקול דעתה, יהווה מטרד סביבתי, בריאותי או בטיחותי, וכן על פי דעתה של רשות מוסמכת.
התנאים יכולים לקבוע מיקום ומדות הבניין, חמרי בניה, שיטת האורור ונטיעות נדרשות; כמו כן נקיטת אמצעים למניעת מפגעים, ע"פ החוק, 1961.
- 11.08 - על פי שיקול דעת הרשויות המוסמכות יידרשו נספחים לבקשה להיתר כגון חסקיר השפעה על הסביבה ו/או מילוי טופס השלכות סביבתיות אשר בהם יפורטו, לפי הענין, מהות השמוש המבוקש ומטרותו, סוג וכמויות הפסולת והשפכים, שיטת האספקה וההובלה, שיטת אצירת האשפה וסילוקה וכד', פגיעות אפשריות במי תהום, בנוף ובסביבה; תכנית שיקום.
- 11.09 - אחסון והחזקה של חמרי הדברה, דשנים כימיים, חמרים רעילים אחרים וכד' טעון היתר מהוועדה המקומית ואישור הרשויות המוסמכות. לא תותר אחסנה והחזקה בשטח פתוח אלא במבנה סגור ביבו, ובהתאם לאישור רשויות מוסמכות.
- 11.10 - באיזורים חקלאיים בהם ניתן לגדל בעלי חיים יוצאו התרי בניה באישור משרד החקלאות. תנאים בהיתר יפרטו שיטת סילוק פסולת ופגרים, כורות ביוב ובורות רקב; נקיטת אמצעים למניעת נזקי אבק; שיטת אספקת המים וכן ניקוז הגגות והשטח, והכל בהתאם לדיונים הקיימים ולהוראות הרשות המוסמכת. לא יותרו משרפות.

- 11.11 - באיזור מסחרי או במגרשי מגורים עם חזית מסחרית אסורה החזקת חמרים רעילים או חמרים דליקים העלולים לסכן את בריאות או בטחון הצבור.
- 11.12 - השמוש בכל מבנה יוגבל ליעודו ולשמוש בו המוגדר בהיתר הבניה. כל שנוי בשמוש במבנה טעון היתר חדש מהועדה המקומית.
- 11.13 - אספקת מים, ניקוז וביוב יבוצעו על פי הוראות משרד הבריאות ובהתאם למפורט בחוק, הוראות למתקני הברואה (הל"ח) 1980 על דכוניו.
- 11.14 - מתקנים לסילוק וטיפול בשפכים:
מתקנים ושטחים למטרות הנ"ל יאושרו על פי תכנית מפורטת ולאחר הגשת מסמך ובו מפורטים האמצעים והפחידונות למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להוראות דיני איכות הסביבה.
- 11.15 - א. שפכים
1. לא יותרו פתרונות של בורות ספגיה וכיו"ב.
 2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.
 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה. זברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 4. קדם טיפול של שפכים. שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל. ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוהלסת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
 6. היתרי בניה, יותנו בביצעו תכנית לפתרון כאמור לעיל. ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 7. טופס 4 ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע כפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

פרק 13.00 - נגבלות וחריגים

רשת חשמל: מרווח פניה מקרי חשמל, מתח נמוך, גבוה ומתח עליון, יהיו על פי תכנית המחאר המחוזית וע"פ הנחיות חברת החשמל על עדכוניהן:

- ברישת מתח נמוך - 2.0 מ' מהכבל החיצוני, בשטח בנוי.
- בקר מתח גבוה - 5.0 מ' מהכבל החיצוני, בשטח בנוי.
- בקר מתח עליון - 12.0 מ' מהכבל החיצוני, בשטח בנוי.
- בשטח פתוח.
- בשטח פתוח.
- בשטח פתוח.

אין לתפור או לבנות בקרבת קרי חשמל עיליים או תת קרקעיים אלא באישור חברת החשמל.

גדר חיצ: בניזור מגורים לא תותר הקמת גדרות חיל דוקרני.

עתיקות: בשטח שהוכרז כאתר עתיקות יינתנו התרי בניה ע"פ חוק העתיקות 1978 ובאישור אגף העתיקות. במידה ובאתר בניה נמצאו עתיקות בזמן החפירה ליסודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע על כך לאגף העתיקות.

שני גגים: בנין הקיים כהיתר יגד מהווה חריגה מתכנית זו, תקבע הועדה המקומית תקופת זמן מוגבלת לשמוש בו ובכפוף להוראות בפרק 13.00 בנושא איכות הסביבה.

סטיה ניכרת: כרויו המהווה סטיה ניכרת מתכנית זו לא תאושר כל בניה, שמוש או חיבור לחשמל וכד' עד לחיסול הסטיה הניכרת.

מפגע סביבתי: כנ"ל לגבי מפגע סביבתי קיים: שמושים בקרקע או במבנה קיימים בעת מתו תוקף לתכנית זו המהווים סכנה לזיהום אוויר, קרקע או מים, לסחף אדמה, לפגיעה בנוף או לסיכונים אחרים או בטיחותי יידרשו להפסיק פעילותם עד לסיוק המפגע. שימושים קיימים שאינם עומדים בהגדרת מפגע סביבתי (פרק 2.00 ס' 2.02 י"ג) יידרשו להפסיק פעילותם עד לסיוק המפגע.

תנאי היתר תלוא חפיה אסתטי:

לא יתכן תלוא חפיה אסתטי בתחום הבנייה
אלא תלוא חפיה אסתטי חפיה נוצרת
ואל תלוא חפיה אסתטי חפיה אסתטי
בתכנון החפיה אסתטי חפיה אסתטי.

300

