

4-12259
1-12-2000

Handwritten signature and scribbles.

מחוז המרכז

חוק הליכי התכנון והבניה הוראות שעה תש"ן 1990

- הודעה לבניה למגורים -

מרחב תכנון מקומי "מצדה השרון"

שינוי מתאר מצ/ב.מ.8/1-1002
שינוי לתכנית מתאר ע.ח. 8/200 . עח/200

חוק התכנון והבניה, תשב"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מזרח השרון"	
תכנית מפורטת / מתאר מס' 1002/1-8/1	תאריך: 15.1.91
נדונה בישיבה מס' 15 מיום 6.1.91	מועד: 15.1.91
יו"ר הוועדה	מהנדס הוועדה

משרד הפנים מחוז המרכז

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

אישור תכנית מס. 1002/1/8/17/37

הועדה לבניה למגורים (מס' 58)

החליטה ביום 1.12.91 לאשר את התכנית.

מנהל שטח התכנון

מיוזם: מועצה מקומית זמר

המתכנן: אדריכל - קטאוי סלים
טל - 643019 - 053

מס' תכנית: 1002/1-8/1
תאריך: 15.1.91

מאי 1991

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

נדקדק ונתן לתוקף לאשר
החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מיום 1.12.91

מנהל שטח התכנון

מרחב תכנון מקומי מצד השרון

הועדה לבניה למגורים (הוראות שעה) חש"ן 1990

המחוז: מחוז המרכז.

הנפה: נפה השרון.

המקום: ימה.

הרשות: מועצה מקומית זמר.

1: שם התכנית: תכנית שינוי מתאר טע/ב.ב.מ. 8/1-1002/1
שינוי תכנית מתאר עח/ 8/200, עח/200

2: גושים וחלקות:

גוש 8644	חלקה: 12 ✓
גוש 8648	חלק מחלקות: 4, 13, 19, 42, 43 ✓
גוש 8649	חלקות: 8, 34 ✓
גוש 8650	חלק מחלקות: 1, 8, 19, 22, 23 ✓
גוש 8651	חלק מחלקות: 3, 20, 21 ✓
גוש 8652	חלק מחלקות: 1, 26, 28, 40 וחלק מחלקה 27 ✓
גוש 8657	חלקות: 2, 4, 7, 11 ✓
	חלק מחלקות: 2, 11, 56 ✓

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

4: מחבר התכנית: אדריכל קטאורי סלים ביר אלסיכה טל- 053-643019

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

6: שטח התכנית: 1163.304 דונם.

7: מטרות התכנית: א. פתוח מרחב התכנון של המועצה המקומית, והבטחת שרותים נאותים.

ב. קביעת איזורים לשימושים ולתכליות השונות הדרושות לשוב: למגורים; לעיבוד חקלאי; לשטחי רוחה; לציבור; למסחר; לדרכים ושבילים, ספורט ובתי עלמין.

ג. קומפילציה של תכניות בנין ערים מפורטות.

ד. השלמת שטחים בין מגרשים לא ריגוריים ו/או חלקות המיעדים לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ד' לחוק לפי רשימה מצורפת A.

ה. אישור קו בנין דרך אזורית לפי התשריט.

ו. קביעת הוראות בניה.

8: שלבי בצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אשורה כתחילת

בצוע התכנית יחשב גמר בצוע עבודות התשתית והיינו

בצוע דרכים שרוחבם 10 מטר ומעלה כולל מערכות

הנדסיות כגון תשתיות, ביוב, מים וחשמל.

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	איזורי מסחרי ומגורים עם חזית מסחרית.	פרק 5.00
16	..... איזור צבורי	פרק 6.00
17	..... איזור ספורט	פרק 7.00
19-18	..... זרכים	פרק 9.00
20	..... בחי עלמין	פרק 10.00
21	..... ניקוז, תעול, איגום וביוב	פרק 11.00
23-22	..... תברואה ואיכות הסביבה	פרק 12.00
24	..... מגבלות וחריגים	פרק 13.00
26	..... לוח איזורים	פרק 14.00

פרק 1.00 כללי.

- 1.01 - שם התכנית: תכנית שינוי מתאר הצ/8-1002/1 שינוי לתכנית מתאר עח - 8/200 (ימה)
- 1.02 - מסמכי התכנית
ונספחיה:
א. תקנון.
ב. טבלת אזורים.
ג. תשריט בקנ"מ 1:5000 מצב קיים.
ד. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה קומפילציה של תכניות מפורטות שנערך על רקע מפוי לפי תצ"א
- 1.03 - תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט בקנ"מ 1:1250.
- 1.04 - עדיפויות תכניות: א. תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו, תשארנה בתוקפן, ותהינה חלק מתכנית זו.
ב. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית מתאר עח/8/200 ותוכניות המפורטות כאמור בסעיף - "א" לעיל, קובעות הוראות תכנית זו, אך לא - תתבטלנה התוכניות המפורטות כולן.
- 1.05 - הפקעות ורישום: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בפנקסי המקרקעין, לפי סעיף 26 לחוק.
הדרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים תרשמנה 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 15.00).
- 1.07 - תכליות ושמושים
מותרים: השמושים המותרים בשטח עליו חלה 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, תעשייה ומלאכה, מבני ומתקני ספורט, בתי עלמין, גנים, דרכים ושבילים.
- 1.08 - היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
- 1.09 - הריסת מבנים: לא יוצא היתר בניה על מגרשים 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 עדכוניהן מעת לעת.

פרק 2.00 - פרשנות והגדרות.

- 2.01 - כללי: המונחים הנזכרים בתכנית זו משמעותם כמוגדר בחוק ובתקנות 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 בתקנון על פי ייעודו.
- ג. אחוזי בניה: שטח הבניה ברוטו המותר על מגרש, מחושב באחוזים משטחו נטו (לאחר הפקעות), והכולל קירות ומרפסות מקורות בכל מפלסיו, למעט מרתף 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 החיצוניים בכל אחת מקומותיו של הבנין על פני הקרקע.
- ו. יחידת דיור: מערכת חדרים בעלת כניסה ראשית אחת, מטבח, חדרי שרותים ועזר והמשמשת 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) המרחק 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 כלים חקלאיים ממונעים, בית אריזה אחסנה ומיון חוצרת חקלאית ומזון לבעלי חיים, מכון חליבה, וכיו"ב.
- יא. מתקנים הנדסיים: קוי חשמל וטלפון, קוי מים ביוב תעול, ניקוז, טלויזיה (כבל) וכיו"ב.
- יב. רשת 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, אסתתי 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.

טו. מפלס פני
 הקרקע: ממוצע גובה מפלס פני הקרקע הטבעית במרכז
 מישור הקירות החיצוניים של הבניין.

טז. תכנית בנוי
 ופתוח: תשריט התואם תכנית בניין ערים מפורטת
 והערוך על רקע מפת מזידה מצבית מעודכנת,
 הכולל העמדת הבניין או הבנינים, מוצעים
 וקיימים, תכליתם, מידותיהם והמרווחים
 ביניהם, בציון הגישות הנחוצות ומקומות
 לחנית רכב, אופן ניצול השטחים הפתוחים,
 בציון המפלסים, קירות תומכים, גדרות
 ומתקנים הנדסיים.

יז. תכנית מתאר
 מחוזית: תכנית המתאר המחוזית ת.מ.מ. 3/

פרק 3.00 - איזר חקלאי

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע לבן

1. הגדרות: למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידי.
 "איזר חקלאי" - מסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון.
 כמשמעותו בתכנית בנין עיר החלה על השטח, או כמשמעותו ע"פ
 ההכרזה - על קרקע חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון
 והבניה, תשכ"ה - 1965.

"בנין משק חקלאי" - מבנים המיועדים לגידול בעלי חיים ובתי
 צמיחה ומבנים הדרושים למושבים חקלאיים.

"חממה" - בנין בעלי שלד עץ או מתכת והמכוסה יריעות פלסטיות
 או זכוכית והמיועד לשמש בית צמיחה לגידולים חקלאיים.

"מנהרות פלאסטיק" - מנהרות, כיסוי 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, ויותקנו 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:
 מתכון, מיכלי תערובת ומצבור זבל. קיבולת הרפת - 18 מ"ר לפרה
 בוגרת. 6 - 12 מ"ר לגידול.

"מבנה לול" - מבנה לאכסון עופות יכול שיהיה בגדמים הבאים:
 1. סככות סוללות: מיועד לגידול ואחזקת מטילות ופטומים.
 2. מבנים מבוקרים: מיועד לכל השלוחות, כולל חדרי חושך.
 3. מבנה גידול על רפד: מיועד לאימון ובידול פרגיות וגידול
 הודיים לפיטום ולרבייה.
 4. "אווזה" - מבנה לאכסון אוזים או ברוזים המכיל שטח
 מקורה וחצרות והמיועד לגידול אווזים לפיטום ולרבייה.
 5. "נספחים": מיכלי תערובת, מתקן לסילוק פגרים, מיכלי
 מים, מיכלי דלק וגז, מערכות חשמל, כיבוי אש ואוורור.

"מרכז מזון" - המבנה, שמושו ומיקומו, כפי שיוגדר ע"י משרד
 החקלאות ויאושר ע"פי תכנית בינוי.

"מכון רדיה": בנין המיועד לרדיית דבש.

"מגרש" - שטח מתוכנן בגבולות בתשריט שגדלו המינימלי נקבע
 בתשריט ע"פ יעודו.

"אחוזי בניה" - האחוז משטח המגרש והמנוצל ע"י שטח הבנין.

"תכנית בינוי" - תשריט המתאר את הפרטים הבאים:
 מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה, כולל פרטים
 בדבר עיצוב החזיתות על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון
 יעוד של כל מבנה, וחמרי הבניה המותרים, דרכי הגישה

והחניה, צורת ניצולם של שטחים פנויים, מידות ומרווחים בין מבנים וכן תעלות ניקוזי ביוב, גידור, הנחת קווי מים, חשמל וטלפון ושלבי ביצוע התכנית.

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

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

2. הגבלות והוראות לרישוי מבנים חקלאיים לסוגיהם:

1- חממות ומנהרות פלאסטיק.

א. לא ינתן היתר לבקשה לבניית 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. בניית 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 5 מ' או כמסומן 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 בלבד ולגדולי תות שדה.

א. לא ינתן היתר לבניית בית אריזה ששטחו 40 מ"ר ומעלה שלא יותקן בו תא ב"ש וכיור לנטילת ידיים המחבורים למערכת ביוב מקומית.

ב. שטח מבנה בית האריזה לא יעלה על 25 מ"ר לדונם חממה וגם לשטח גידולים פתוח ו-50 מ"ר ל-2 דונם חממה וגם לשטח 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 5 מ' או כמסומן 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 ואחזקתה יותנה בהיתר.
- (2) בכל דיר צאן יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
- (3) במבני דיר ששטחם המקורה עולה על 500 מ"ר, יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי. יש להפריד בין ניקוז מי הנגר העילי ומערכת עירום הזבל האורגני.

- (4) בדיר צאן לחלב יש לסמן את מכוון החליבה, ומתן פתרון לסילוק מי הקולחים.
 (5) לעדר היוצא למרעה יש להגיש מפה בק.מ. 1,500 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 5 מ' או כמסומן בתשריט מה שיותר, ומדרך שדה לא סלולה - 5 מ'.
 קווי בנין צדדי ואחורי - 3 מ'.
 מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשימוש 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 מכוון החליבה ולתת פתרון לסילוק מי הקולחים המשמשים לשטיפת כלי החליבה.
 (4) תנאי התברואה וסילוק הפגרים יבוצעו לשביעות רצונם של הרופא הוטרינרי 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 שישמרו מרווחים וקווי בנין, כדלקמן:
 קו בנין קדמי 5 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר, ומדרך לא סלולה 5 מ'.
 קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.
 מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשימוש חקלאי ולבתי מגורים ע"פ טבלת המרחקים.

מתבן - היתר 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 להיתר ללול תפרט את סוג העופות ודגם המבנה, כל שינוי בסוג העופות ובדגם המבנה מותנים בהגשת בקשה חדשה להיתר.
 (4) היתר 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 5 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר, קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.
 מרווחים: למבני לול מכל הדגמים ולכל מבנה אחר, הדרוש לשימוש חקלאי וכן מבית מגורים - ע"פ טבלת המרחקים.

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

אווזיה - א. 1) כל 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 בתשריט ואחזקתם יותנה בהיתר.

שטח מבנה האווזיה, כולל מבנים מקורים וחצרות לא יעלה על 60% משטח המגרש.

ב. קו בנין קדמי 5 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר. קווי בנין צדדי ואחורי 6 מ'.

מרווחים מכל לול אחר, מחממה או מבית מגורים - ע"פ טבלת האזורים.

מכון רדיה - שטח מבנה מכסימלי 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 המרחקים.

6. מבנים הדרושים לשימושים 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 תתאפשר הקמת מטבח במחסן חקלאי.

5) חמרי בנין וגמר - באישור מהנדס הועדה המקומית.

7. גדרות -

1. היתר להקמת גדר יותנה במיקומה ע"פ סימון מודד מוסמך בשטח.

2. תגובה המכסימלי לגדר 1.80 מ'.

3. לא יורשו גדרות תיל 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 להשת החשמל

יוסומנו קווי הרשת בתרשים הסביבה מערכות

החשמל יותקנו על פי תקן חברת החשמל.

3. כל מיכל דלק יסומן בתשריט וסביבו תותקן

בריכת בטחון בהתאם לתקן הבטיחות של משרד

העבודה ורשות הכבאות.

4. איחסון חמרי הדברה וחומרים רעילים אחרים

יעשה ע"פ הנחיות האגף להגנת הצומח ומשרד

הבריאות.

פרק 4.00 - איזור מגורים "א"

מסומן בתשריט בצבע כתום

4.01 - שמושים מותרים:

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

4.02 - צפיפות:

- א. צפיפות הדיור באיזור זה תהיה 6 יחידות דיור לדונם נטו.
- ב. במגרשים ששטחם מעל 650 מ"ר יוחר הקמת שני מבנים כפררים על המגרש, מרחק מינימאלי בין שני המבנים יהיה 5 מטר.

4.03 - התרי בניה:

- התרי בניה ינתנו בהתאם ליעוד הקרקע המופיע בתשריט התכנית, על פי הוראות תכנית זו, על פי התשריט לאיזור המבונה ונספח לתכנית, או על פי תכנית מפורטת מאושרת.

4.03(1) - חלוקה למגרשים:

- א. היתר בניה ינתן 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 בתשריט התכנית.

חלוקה שונה מהחלוקה העקרונית הנ"ל לא תחשב כסטיה מתכנית זו כל עוד השטח המינימלי של המגרש ורוחבו המינימלי מתאימים להוראות המצויינות בטבלת האיזורים, וקימת דרך גישה אליו על פי תשריט התכנית.

תכנית החלוקה תוגש לחלקה כלה על פי גבולותיה במפת הגוש ועל פי שטחה המצויין בנסח רישום המקרקעין ובהסכמת כל בעלי החלקה הרשומים בנסח זה.

על אף האמור לעיל ניתן יהיה להגיש חכנית חלוקה גם לחלק מהחלקה ובתנאי שבתכנית יכלל מתחם שלם ובהסכמתם של כל בעלי החלקה.

גבולות המתחם ייקבעו על ידי הועדה המקומית.

- ב. לגבי השלמת שטחים בין מגרשים ו/או חלקות תוגש תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך הכוללת גבולות החלקה המקורית שקיים ביניהן איחוד וחלוקה ותערך טבלת איזון על פי חוק התכנון והבניה ותוגש בנפרד לאשור הועדה המחוזית.

4.03(2) - תנאים:

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

4.03(3) - השמוש:

השמוש במבנה יוגבל לשמוש המתואר והמוגדר בהיתר הבניה. כל חריגה מהנ"ל בשמשו ובייעודו של המבנה יצריך הוצאת היתר חדש בוועדה המקומית.

4.03(4) - הגבלה:

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

4.04 - גדרות:

הקמת גדרות תותר אך ורק 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 אורזור מתאים.
תנאי לבניית המרתף - פתרון מתאים לאורזור 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 הבניין 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, חדר 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 קוי בנין חוקיים,
על פי התכנית המפורטת המאושרת.
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
בתשריטת 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 45%.
לגבי מבנים קיימים שטח מבני העזר יהיה 65 מ"ר על פי הוראות
8/200/ח.

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 יהיו תנאי בהיתר הבניה.
תותר הקמת מבנה חניה נפרד במגרש בשטח של 20 מ"ר.

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

4.09 - איזור מגורים ד' (שטח בנוי צפוף): כמסומן בתשריט צבע תכלת.

א. תותר תוספת בניה למבנים הקיימים בשעור של 40% 2 קומות.

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

שיפור תנאי המגורים יהיה על פי דעת הועדה המקומית.

ג. לגבי מגרשים פנויים אחוזי הבניה יהיו 30% לקומה... וקווי הבניה יהיו 3 מ' צד או 0 באם קיים קיר משותף במגרש השכן וקוי בנין לדרכים ושבילים לפי המסומן בתשריט

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

ה. במגרשים פנויים תותר בניה של עד 30% לכל קומה, מותר 3 קומות.

ו. קו בניין באזור זה 2 מ' בצד ו/או 0 קו באם קיים קיר משותף לשכן (למגרשים מבונים).

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

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

ט. היתרי הבניה באזור מגורים ד' (שטח בנוי צפוף) ייעודו לפי מדה מצבית שתוכנן ע"י מודד מוסמך.

4.10 - שונות:

לפרטים משלימים ראה סעיף (2) בלוח האזורים.

פרק 5.00 - איזור מסחרי

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; בתי מלאכה שאינם מהווים מטרד סביבתי או בטיחותי.
 ב. שטחי חניה לנ"ל.
- 5.02 - התרי בניה:
 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 - תנאים:
 א. תברואה ובטיחות: התרי בניה ליחידות המסחריות יותנו באישוב משרד הבריאות לתנאי תברואה נאותים ומילוי דרישות כבוי אש.
 ב. חזות הרחוב: הועדה המקומית תוכל להתנות היתר בניה בעיצוב נאות של החזית המסחרית כולל חמרי הבניה והגמר, השילוט, וכן בפחות מתאים לכל מגרש.
- 5.04 - יציע ומרתף:
 תותר קומת יציע צמודה ליחידה המסחרית על פי תקנות התכנון והבניה (סעיף 2.03).
 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 כחום 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) בלוח האזורים, וכן לוח (4) - חדרים מסחר.

פרק 6.00 - איזור צבורי.

א. שטח למבני צבור
מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה.

6.01- שמושים מותרים
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- התרי בניה
על פי שיקול דעת הועדה המקומית יותנה הוצאת היתר בניה באישור
תכנית בנוי ופתוח, וזאת במגרשים ששטחם עולה על 2.0 דונם.
בתכנית הבנוי ייקבעו קוי בנין, מרווחים, גובה הבנינים, שטחי
חניה, גזרות כולל חמרי בניה, וכסוי קרקע אשר בכל מקרה לא יעלה
על 30%.
לפי הצורך יידרשו גם תכניות וחתכים דרך המבנה/ מבנים כנספחים
לתכנית הבנוי ותכנית וחתך סניטאריים.

ב. שטח צבורי פתוח
מסומן בתשריט בצבע ירוק.

מיועד לגנים צבוריים ואסורה בו כל בניה למעט מתקני בדור ונופש,
מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים, בריכת שחיה במגרשים ששטחם לא
פחות מ- 2 דונם, והכל על פי תכנית פתוח באישור הועדה המקומית.

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

פרק 7.00 - איזור ספורט

מסומן בתשריט בצבע ירוק מוחתם בצבע חום

7.01 - שמושים מותרים:
מגרשי ספורט ומתקני ספורט; מלתחות ושרותים; אצטדיון כדורגל;
אולם ספורט; מתקני נופש; שרותי אוכל; משרדים לניהול הנ"ל.
דרכים, שבילים ושטחים לחניה; מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים.

7.02 - התרי בניה:
יוצאו על פי 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 הבריאות לתנאי תברואה
נאותים; מילוי דרישות כבוי אש; אישור משרד התחבורה לנגישות
נאותה ולמגרשי החניה.

7.04 - שונות:
לפרטים משלימים ראה סעיף (7) בלוח האזורים.

פרק 9.00 - דרכים

סימון: דרך מאושרת מסומנת בתשריט בצבע חום
 דרך מוצעת מסומנת בתשריט בצבע אדום
 דרך מבוטלת מסומנת בקוים אדומים אלכסוניים על
 רקע הייעוד המוצע
 דרך משולבת מסומנת בצבע ירוק עם פסים אדומים
 אלכסוניים שבייל גישה בו מותרת תנועה כלי רכב
 מסומן בצבע ירוק מותחם באדום
 שבייל גישה להולכי רגל בלבד - ירוק

9.01 - סוגג הדרכים:

דרך איזורית: כשמשמעותה בתכנית המתאר הארצית לדרכים (ת.מ. א.3)

דרך מקומית

בשטח מבונה: דרך בתוך הישוב אשר רוחבה וקוי הבנין ממנה נקבעו בתשריט תכנית זו או בתכנית 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 שיייעודם חקלאי בין שרוחבה וקוי 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.

שבייל גישה:

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

9.02 - 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, קוי מים, כבלים תת-קרקעיים ועמודי חשמל וטלפון קיימים, קוי ביוב וניקוז קיימים, גבהים וטופוגרפיה ועוד פרטים כפי שיידרשו על ידי הועדה המקומית:

- א. תרשים סביבה.
- ב. רוחב הדרך על פי תכנית מאושרת, מתאר או מפורטת.
- ג. חתכי רוחב אפייניים הכוללים את החלק הקדמי של המגרשים בגובלים בדרך.
- ד. חתך לאורך, כולל פרוט שפועים וגבהים.
- ה. תכנית ניקוז כולל פתרון למגרשים הגבולים בדרך.
- ו. פרטי בצוע המראים את מבנה הדרך ועובי השכבות.
- ז. תכנית (בקנה מידה 1:250 לפחות) המראה מצב קיים; מצב מוצע; הריסות מוצעות של מבנים וגדרות קיימים; העתקת עמודי חשמל וטלפון במידת הצורך; קוי גובה קיימים ומתוכננים; מידות מיסעה ומדרכות; השוליים; הנטיעות; חללות הניקוז ומידות הרדיוסים בצמתים; הכניסות למגדשים משני עברי הדרך; לרכב פרטי ולהולכי רגל; פתרון הניקוז ופתחי ניקוז; קוי ביוב קיימים ומוצעים; פתרון התחברות לדרך סלולה קיימת; קירות תומכים לפי הצורך; חתכים ופרטים נדרשים בנקודות בעיתיות.
- ח. תכנית תנועה (בקנ"מ 1:250) שתכלול סימון המדרכה והמיסעה, תמרורים והסדרי תנועה בצמתים בין הדרכים הראשיות והמאספות.
- ט. שלבי בצוע.

- 9.03 - רוחב וקווי בניה של דרכים:
יהיו כמסומן בתשריטת התכנית. במידה ובצוע הסלילה יהיה בשלבים יש לציין את כל המידות לכל שלב בצוע.
- 9.04 - איסור שמוש או בניה בדרך:
אסורה כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד לצורך סלילתה ואחזקתה. מותרת הנחת קווי חשמל טלפון מים וביוב, נטיעת עצים ושיחים לאורך הדרך; הקמת תחנות ומפרכי חניה לרכב צבורי, ומפרכי חניה לרכב אחר, הכל על פי תכנית עיצוב ופתוח ובאישור הועדה המקומית.
- 9.05 - שמירת זכות מעבר לאחזקת מתקנים הנדסיים:
הועדה המקומית תרשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאה- כמשמעותו בחוק המקרקעין 1969) אם תראה צורך בכך, כדי לאפשר גישה למתקנים הנדסיים. רישום הזכות ייעשה על המגרשים המתאימים לטובת המגרש בו נמצא המתקן. הנ"ל לקווי ניקוז או ביוב, קווי אספרת מים, או תעלות עליונות.
כמו כן - זכות גישה למקלטים צבוריים.
- 9.06 - גישה למגרשים:
לא תאושר תכנית מבלי שתתוכנן ותובטח גישה ברכת 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.
- 9.07 - שדה ראיה:
על אף האמור בתכנית זו תהא סמכות לועדה המקומית להמנע מלחת היתר בניה או להתנות את מתן ההיתר בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים פינתיים ובמגרשים הגובלים בצמתים כדי להבטיח שדה ראיה מידי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.
- 9.08 - גדרות:
גובה גדר בנויה במגרשים פינתיים 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.
- 9.09 - 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 הגרש, בקומת העמודים או במרתף. (ראה סעיף 4.06).
 - ג. בכל מקרה בתכנית זו בן נדרשת תכנית בנוי ואישורה כתנאי לשמוש 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 10.00 - בתי עלמין.

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

10.01 - שמושים מותרים:

בתי עלמין ומבנים ושמושים הקשורים בקיום, הפעלה ושמירה על מצבו התקין, כולל מבני דת; דרכים, שבילים, מגרשי חניה, נטיעות ומתקנים הנדסיים.

10.02 - היתר בניה:

יוצאו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת בוועדה המקומית. תכנית הבנו תכלול הוראות בדבר גידור השטח, דרכי גישה וחניה לצבור, מערכת הדרכים והשבילים בתחום בית העלמין; הוראות בדבר נטיעות בתחום בית העלמין; סידורי תברואה לעובדים ולמבקרים.

פרק 11.00 - ניקוז, תעול, איגום וביוב

- 11.01 אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך צבורית עד אשר תוחקן כח מערכת ניקוז - על פי תכנית באישור משרד הבריאות.
- 11.02 היחרי בניה יוצאו בתנאי בצוע פתרון הניקוז הן על פי הוראות משרד החקלאות באיזור חקלאי לגבי מבנים חקלאיים - לרבות חממות, והן על פי תכניות הניקוז והתעול של הישוב, לפי הענין.
- 11.03 הועדה המקומית וכן בהתאם לדרושות משרד הבריאות, מוסמכת לאסור בניה על קרקע הדרושה למעבר קוי מים, ניקוז, תעול או ביוב.
 כל בעל נכס לאחר שקיבל הודעה על כך 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.

או כל רשות מוסמכת.

פרק 12.00 - תברואה ואיכות הסביבה.

- 12.01 - בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.
כל שימוש בקרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
ניקוז ותעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך 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.
ביוב: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים מיקומם ודרכי סילוקם יקבעו על ידי הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.
- 12.02 - הטיפול בחמרים רעילים ומסוכנים ונקיטת אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשו בהתאם לכל דין על פי הוראת הרשויות המוסמכות לכך...
- 12.03 - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום לדעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים.
- 12.04 - פליטה לאויר של מזהמים ו/או ריחות אסורה. תידרש התקנת אמצעים ומתקנים למניעת הפליטה מכל מקור שהוא הקשור בפעילות המבוקשת.
- 12.05 - לא יותר 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 ומתן פתרונות ואמצעים למניעת המגעים הנ"ל.
- 12.06 - לא יותר שימוש והפעלה אלא לאחר בצוע התשתיות ותכנית הפתוח, הותקנו האמצעים החלנוניים והטכנולוגיים שנדרשו והובטחה פעולתם התקינה.
- 12.07 - בסמכות הועדה המקומית לסרב מתן היתר או להתנות בו תנאים, כאשר השימוש בו על פי שיקול דעתה, יהווה מטריד סביבתי, בריאותי או בטיחותי, וכן על פי דעתה של רשות מוסמכת.
התנאים יכולים לקבוע מיקום ומדות הבניין, חמרי בניה, שיטת האורזר ונטיעות נדרשות; כמו כן נקיטת אמצעים למניעת מפגעים, ע"פ החוק, 1961.
- 12.08 - על פי שיקול דעת הרשויות המוסמכות יידרשו נספחים לבקשה להיתר כגון חסוקר השפעה על הסביבה ו/או מילוי טופס השלכות סביבתיות אשר בהם יפורטו, לפי הענין, מהות השימוש המבוקש ומטרתו, סוג וכמויות הפסולת והשפכים, שיטת האספקה וההובלה, שיטת אצירת האשפה וסילוקה וכד', פגיעות אפשריות במי תהום, בנוף ובסביבה; תכנית שיקום.
- 12.09 - אחסון והחזקה של חמרי הדברה, דשנים חימיים, חמרים רעילים אחרים וכד' טעון היתר מהועדה המקומית ואישור הרשויות המוסמכות. לא תותר אחסנה והחזקה בשטח פתוח אלא במבנה סגור בלבד, ובהתאם לאישור רשויות מוסמכות.
- 12.10 - באיזורים חקלאיים בהם ניתן לגדל בעלי חיים יוצאו התרי בניה באישור משרד החקלאות. תנאים בהיתר יפרטו שיטת סילוק פסולת ופגרים, בורות ביוב ובורות רקב; נקיטת אמצעים למניעת נזקי אבק; שיטת אספקת המים וכן ניקוז הגגות והשטח, והכל בהתאם לדינים הקיימים ולהוראות הרשות המוסמכת. לא יותרו משרפות.

- 12.11 - באיזור מסחרי או במגרשי מגורים עם חזית מסחרית אסורה החזקת חמרים דעילים או חמרים דליקים העלולים לסכן את בריאות או בטחון הצבור.
- 12.12 - השמוש בכל מבנה יוגבל לייעודו ולשמוש בו המוגדר בהיתר הבניה. כל שנוי בשמוש במבנה טעון היתר חדש מהועדה המקומית.
- 12.13 - אספקת מים, ניקוז וביוב יבוצעו על פי הוראות משרד הבריאות ובהתאם למפורט בחוק; הוראות למתקני תברואה (הל"ח) 1980 על עדכונים.
- 12.14 - מתקנים לסילוק וטיפול בשפכים:
מתקנים ושטחים למטרות הנ"ל יאושרו על פי תכנית מפורטת ולאחר הגשת מסמך ובו מפורטים האמצעים והפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להוראות דיני איכות הסביבה.

פרק 13.00 - מגבלות וחריגים

רשת חשמל: מרחק פניה מקווי חשמל, מתח נמוך, גבוה ומתח עליון, יהיו על פי תכנית המתאר המחוזית וע"פ הנחיות חברת החשמל על עדכונה:

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

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

גדר תיל: באיזור מגורים לא תותר הקמת גדרות תיל 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.

חריגים: בנין הקיים בהיתר אך מהווה חריגה מתכנית זו, תקבע הועדה המקומית תקופת זמן מוגבלת לשמוש בו ובכפוף להוראות בפרק 13.00 בנושא איכות הסביבה.

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

מפגע סביבתי: כנ"ל לגבי מפגע סביבתי קיים; שמושים בקרקע או במבנה קיימים בעת מתן תוקף לתכנית זו המהווים סכנה לזיהום אויר, קרקע או מים, לסחף אדמה, לפגיעה בנוף או לסיכון בריאותי או בטיחותי יידרשו להפסיק פעילותם עד לסלוק המפגע. שימושים קיימים שאינם עומדים בהגדרת מפגע סביבתי (פרק 2.00 ס' 2.02 י"ג) יידרשו להפסיק פעילותם עד לסילוק המפגע.

רשימה מצורפת A לשטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

נספח לתקנון:

להשלמת מגרשים ולאזן חלקות לא רגולאריים הרשומים בטבלה למטה והמסומנים בתשריט בקווים אליכסוניים בשני הכיוונים תערך תכנית איחוד וחלוקה וטבלת איזון ע"י מודד מוסמך ותוגש לאישור הועדה המחוזית.

טבלת המגרשים והחלקות החייבים באיחוד וחלוקה בתכנית ימה

גרש	חלקה	מגרש
8651	4-39	3\4
	4-39	1\39
	9-8	2\8
	9-8	3\8
	5-6	13\6
8652	30\29	2\29
	30\29	1\29
	20\21	4\20

ש"ן למז' התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמסכמות.

התימתנו הינה לכיוון הכוון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לירום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקם השטח ונחתם זמנו והשם כחוקים תמינו ונזין והתחייבנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון ו/או כל אישור מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

א"ען הסר פסק מבוטל בזה כי אנו נעשה או ייעטנו על קיינו ולכס' השטח המלול החבטת, אין בהחלטתנו רעל' והתניהם הם אנו ואנאי. ו/או תינתן המבור ו/או ויתור על זכונו לבטל' במלל' אנו ע"י אנו על פני זכויות כלשהן בשטח, וא/ו על כל זכויות אנו והשם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו לטובת המנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

