

4-13060

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
מתכנת המבחן
24.10.01
תאריך

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
21-10-2001
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
9-12-2001
נתקבל
תיק מס':

תכנית מתאר - שד/1000/א

מחוז: המרכז.

נפת: פתח תקוה.

מרחב תכנון מקומי: דרום-השרון.

שם התכנית: שד/1000/א - תכנית שינוי מתאר שד/1000 על שילונייה.

המקום: מועצה אזורית דרום השרון.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון + המועצה האזורית דרום השרון.

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון.

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה דרום השרון.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
מתכנת המבחן
17.6.01
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מת' שד/1000/א
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הארצית
ביום 17.6.01 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית
סמ"כ לתכנון

פרק א' - הוראות כלליות

- 1.א. מתוו: המרכז
- 2.א. נפה: פתח תקוה.
- 3.א. מרחב תכנון מקומי: דרום השרון.
- 4.א. שם התכנית: תכנית שינוי מתאר שד/1000/א-1 – הכוללת הוראות-תכנית מפורטת – שינוי לתכנית מתאר שד/1000 על שינויה.
- 5.א. המקום: מועצה אזורית דרום השרון.
- 6.א. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 7.א. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון+ המועצה האזורית דרום השרון.
- 8.א. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון.
- 9.א. עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון.
- 10.א. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותר למגורים בחלקה א' במושב בתחום מרחב התכנון מקומי דרום השרון, למעט צופית, שדה וורבורג, ירקונה וכפר סירקין.
- 11.א. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו באה לפרט זכויות עפ"י כל תכנית תקפה ולא לגרוע. במקרה של סתירה בין תכנית בתוקף לתכנית זו ותקבענה הוראות תכנית זו.
- 12.א. מסמכי התכנית: מסמך הוראות בכתב (תקנון) נספח מסי' 2 – סקר שימושים חורגים.
- 13.א. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- 14.א. מטרת התכנית: שינוי הוראות תקנון לתכנית שד/1000 סעיף 4.2 המתייחסות למושב כדלקמן:
 1. הסדרת פעילות יצרנית נוספת לפעילות חקלאית בתחום אזור המגורים בנחלה בהתאם לתכנית מתאר הארציות, המחוזיות והמקומיות.
 2. קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית ברמת חלקה א'.
 3. קביעת הוראות מפורטות למתן היתר למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
 4. שמירת אופיו הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים שבו להמשיך בפועל.
 5. צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב.
 6. ניצול מושכל של תשתיות הקיימות במושב.

א. 15. תוראות שיפוי:

המבקש היתר בניה בהתאם לתכנית זו - יחתום כתנאי לקבלת היתר הבניה, על התחייבות, שתנוסח ע"י היועצת המשפטית של הוועדה - המקומית, לטובת הוועדה - המקומית, לפיה ישפה את הוועדה - המקומית בגין של הפיצויים שייפסקו כנגדה עם אישורה של תכנית זו ככל שהפגיעה נגרמה או תגרם על ידי מבקש ההיתר.

א. 16. מועד משוער לביצוע: תוך 5 שנים.

א. 17. לא תותר כל פעולה המחייבת היתר מאת הוועדה המקומית, כל עוד לא אושרה לישוב תכנית מפורטת ותכנית אב לתשתיות לכל הישוב, אלא באישורה של הוועדה המחוזית לכל פעולה ופעולה.

פרק ב - הגדרות ופירושים.

- 1.ב. הגדרות ופירושים בתכנית זו.
בתכנית זו תהיה למונחים הבאים המשמעות שלצידם.
- 1.1. (1) "בית מגורים": יחידות דיור המיועדות לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולהורים.
- 1.1. (2) "בעל המשק": מי שמחזיק כדין בעצמו או יחד עם אחרים במשק חקלאי בתור בעל, חוכר או חוכר משנה, או כבר-רשות של ממוסד מיישב או של האגודה שניתנה לתקופה בלתי קצובה או לפחות לשנה.
- 1.1. (3) "ועדה מקומית": הוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרום השרון.
- 1.1. (4) "חוק": חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 1.1. (5) "חלקה א": שטח קרקע מתוך משבצת המושב, והמהווה חלקה מנחלה, רצופה או מפוצלת, המיועד לבניית בית מגורים, מבנים חקלאיים ומבני שירות למשק חקלאי של בעל המשק ולעיבוד חקלאי על ידו.
- 1.1. (6) "חלקה ב": יחידת קרקע, המוחכרת כחלק ממשבצת, בין שהיא מוחכרת ורשומה כחלק מיחידת משק חקלאי בודד בנחלה, ובין שהיא מהווה חלק מעתודות הקרקע החקלאית, המחולקת ע"י הישוב וחבריו.
- 1.1. (7) "מבנה חקלאי": מבנה הדרוש במישירין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.
- 1.1. (8) "מבנה לפעילות יצרנית נוספת": מבנה למשרד, גני ילדים, מעונות יום, מועדון לקשישים, אחסנה למעט אחסנה גלויה, מלאכה ותעשייה זעירה במבנים ששטחם הכולל (עיקרי + שרות) אינו עולה על 500 מ"ר.
- 1.1. (9) "מבנה מוסב למגורים": מבנה חקלאי אשר עושים בו שימוש לצרכי פעילות יצרנית נוספת, שאינה חקלאית, מבנה פל"ח.
- 1.1. (10) "מבנה שירות למבנה חקלאי": מבנה עזר למבנה חקלאי המשמש במישירין לייצור חקלאי.
- 1.1. (11) "מושב": "כפר שיתופי" ו " מושב עובדים", כמשמעם בתקנות האגודות השיתופיות (חברות) תשלי"ג 1973 וכן ישוב כפרי חקלאי, המוגדר כ"משק משפחתי מתוכנן", על פי הנחיות משרד החקלאות.
- 1.1. (12) "הנחלה": יחידת קרקע, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לבעל הנחלה לעיבוד חקלאי; לבית מגורים, למבנה חקלאי ולמבנה שירות למשק חקלאי וליצור תוצרת חקלאית והכוללת את חלקה אי וחלקות ב' של בעל המשק.
- 1.1. (13) "תעשייה חקלאית זעירה": תעשייה ומלאכה זעירה הקשורה באופיה והיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה.

ב.1.14) "שטח למגורים": שטח בתחום חלקה א' המותר בו בניה למגורים.

ב.1.15) השטח המותר: השטח שבו מותר להקים או להסב מבנים לפל"ח, המצוי בתחום המגורים.

ב.1.16) תעשיה זעירה בלתי מזיקה: תעשיה שאינה גורמת למטרד סביבתי.

ב.1.17) פעילות יצרנית נוספת: שרותי משרד, גני ילדים, מעונות יום מועדון לקשישים, אחסנה למעט אחסנה גלויה, מלאכה או תעשיה זעירה.

ב.1.18) מגורי פועלים: יח"ד המיועדות למגורי פועלים זמניים בחקלאות.

ב.2) בהעדר כוונה אחרת משתמעת בתוכנית זו, תהיה לביטויים הכלולים בתכנית המשמעות הנודעת להם בחוק, או בתקנות שעל פיו – הכל לפי העניין.

פרק ג' - הוראות הנוגעות לחלקה א'.

1.ג שימושים מותרים בתחום חלקה א'.

- 1.ג.1 (1) בחלקה א' של הנחלה יותרו השימושים הבאים:
- בית מגורים - שני מבני מגורים ובתוכם שלוש יחידות לכל היותר.
 - מבנים לשימוש חקלאי (כגון לול, רפת, דיר, חממה), מבני עזר לשימוש חקלאי.
 - מבנה שרות למשק חקלאי (כגון מתבן, מחסן).
 - שירותי משרד שונים לבעלי מקצוע חופשיים.
 - תעשייה חקלאית זעירה, הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק.
 - שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה - למעט אחסנה גלויה.
 - מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
 - גני ילדים, מעונות יום, מועדון לקשישים.
 - לא יותרו שימושים של מסחר קמעונאי מסוג: מכלת, צרכניה, סופרמרקט, חומרי בנין, חומרי ניקוי וכל מסחר אחר המהווה מטרד.

1.ג.2 (2) כל השימושים המפורטים בסעיף 1.ג.1 (1) דלעיל יותרו בכפוף להוראות תכנית המתאר המקומית שד/1000 ולהוראות תכנית זו.

1.ג.3 (3) לא יותרו שימושים לצרכי בידור ואירועים, כמו כן לא יותרו הקמת מוסכים ושרותי דרך.

2.ג שטחים וזכויות בניה בתחום חלקה א'.

- 2.ג.1 (1) השטח המותר לצורך חישוב שטחי הבניה בחלקה א' יהא כל השטח המוגדר כ"שטח מגורים" במשק חקלאי (נחלה) ומסומן בתשריט של תכנית המתאר המקומית החלה על המושב ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 (שלושה) דונם (להלן - "השטח הקובע"). השטח הקובע יחושב כרצף אחד מתחילת חלקה א' - מקום בו בנויים או מתוכננים בתי המגורים לעובדים בחקלאות.
- 2.ג.2 (2) השטח המותר כולל, בנוסף לשטח תחום המגורים, גם אם השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח לא יעלה על 3 דונם.
- 2.ג.3 (3) תותר תעסוקה לא חקלאית במבנה, הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר.
- 2.ג.4 (4) סך כל השטח למבנים, בשטח המותר לא יעלה על 40% או על 1200 מ"ר, לפי הנמוך מבין השניים.
- 2.ג.5 (5) תכנית זו קובעת הוראות מפורטות להקמתם של מבנים לצרכי פעילות יצרנית נוספת ומבני מגורים לעובדים בחקלאות **בשטח המותר** בתחום חלקה א' - כל יתר המבנים בתחום הנחלה יוקמו עפ"י הוראות תכנית בנין עיר של המושב שבתוקף ובכפוף לתכנית זו.

ג.2.(6) **מגורים לעובדים בחקלאות** – המבנים המיועדים לתת פתרון למגורי עובדים שכירים זמניים בחקלאות. בקשות להיתר יוגשו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה על תקנותיו ועל פי התנאים הבאים להלן:

- א. סוג המבנה
1. תותר הצבת מבנים יבילים – ארעים, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה עד 70 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית.
 2. תותר הסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים במבני מגורים ומבני שרות הקיימים כפוף לתנאים כמפורט בסעיף ג להלן.
 3. לא תותר הקמת מבנים חדשים למטרת מגורים לפועלים.

- ב. מיקום המבנה
1. מבנה לפועלים ימוקם כאזור שנקבע בתכנית כאזור המיועד למגורים בחלקה א' של הנחלה.
 2. בחלקות ב' לא תותר הצבתם/ הסבתם/ שיפוצם ושימוש במבנים למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

- ג. תנאים להסבה ושיפוץ
- ינתנו היתרים להסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות במבני מגורים ומבני שרות הקיימים בנחלה ובלבד שנתקיימו תנאים אלה:
1. מצבם הפיזי של המבנים אינם מחייבים ביצוע עבודות בניה חדשה ו/או הקמה ו/או החלפה של גגות, קירות חיצוניים.
 2. אין בשיפוץ והסבה תוספת שטח מגורים החורג מקירות החיצוניים של המבנה.

- ד. קווי בנין ומרווחים
- קוי בנין ומרווחים למבנים אחרים בנחלה יהיו בהתאם להוראות תכניות מתאר ומפורטות החלות על הישוב שבו מוקם המבנה.

- ה. גודל המבנה
- מבנה מגורים לפועלים יכיל חדרי מגורים, מטבח, שירותים ויתקנו בו סידורים לתימום ובישול.

- ו. תשתיות
- על הבקשה להיתר למגורי פועלים זרים יחולו הוראות סעיף ג.2(2) לעיל

בטרם ינתן היתר להצבת מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבה של מבנה קיים המיועד למגורי פועלים, תוודא הועדה המקומית את קיומן של תשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה, פתרון הספקת חשמל ומים, פתרון סילוק שפכים, הכל בהתאם לשימוש במבנה. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנה.

- ז. אישורים מאת גורמים מוסמכים
- כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבתו של מבנה אחר למטרת מגורים לפועלים תוודא הועדה המקומית קיום התייעצות עם ועד הישוב והמועצה האזורית וקבלת אישורים כדלקמן:

1. אישור משרד העבודה להעסקת פועלים זמניים בחקלאות.
2. אישור מנהל מקרקעי ישראל.
3. אישור משרד החקלאות.
4. אישור משרד הבריאות.
5. אישור רשות הכבאות.

ח. תוקף ההיתר:

1. תוקפו של ההיתר שניתן למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות לפי הוראות תכנית זו, הינו רק לתקופה שלבעל הנחלה ולמבקש ההיתר יהיה אישור תקף מהרשויות המוסמכות להעסקתם של פועלים זמניים.
2. עם פקיעת תוקף האישור, על פי האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל-ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ ומוסב.

ט. זכות הסרוב

למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי פועלים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.

3.3. טבלת בניה לפי שימושים בשטח הקובע בחלקה א'

שימוש	מסי יחיד בנחלה	סה"כ שטח לבניה עיקרי + שרות	שטח מגרש מיומלי	מסי קומות מירבי	גובה מירבי	קווי בנין
מבנה לשימוש חקלאי ומבנה שרות למשק חקלאי		בהתאם לתכנית מפורטת של הישוב			בהתא ם לתכני ת מפורט ת של הישוב	בהתאם לתכנית מפורטת לישוב
בתי מגורים לבעלי הנחלה	3 יח'י	450				
בהתאם לתכנית מפורטת לישוב						
מבנים לשימוש פלי"ח כאמור בסעיף 1.ג			1.6	1 ללא קומות בנייים למעט גלריה אחסנה מעל תקרת המבנה	גובה שיא הגג 5.2 מ'	
מבנה חדש		500				* ** *** ****
במבנה מוסב		500		ע"פ הקיים		
מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות	2	40			קומה אחת 3.5 מ'	עפ"י תכנית מפורטת לישוב מרווח למבני מגורים 5 מ'
סה"כ מותר		1200				

קווי בנין על פי תמ"מ 7/3 למבני פלי"ח.

* מרחק בין מבנה פלי"ח לכל מבנה אחר בנחלה - עד 0 מ'.

** מרחק בין מבנה פלי"ח לכל מבנה מגורים בנחלה גובלת מינמום 25 מ'.

*** מרחק בין מבנה פלי"ח לבין כל מבנה שאיננו למגורים בנחלה גובלת מינמום 8 מ'.

**** זכויות הבניה למבנה מוסב אינן באות בנוסף לזכויות למבנה חדש אלא במקומן.

ג.4. הערות לטבלת בניה לפי שימושים

- (1) סך כל השימושים, לצורך חישוב 40% בניה או 1200 מ"ר הנמוך ביניהם כוללים: בתי מגורים, מבנים לשימוש חקלאי, מבנה שרות למשק חקלאי, מבנים לפעילות יצרנית נוספת, במבני שרות שונים ומבנים לפועלים זמניים בחקלאות.
 - (2) שטח המבנים למגורים ילקח בחשבון בין אם הוקמו בפועל במלואם ובין אם לאו.
 - (3) תינתן עדיפות להקמת מבנים חדשים לשימוש לאחסנה, מלאכה או תעשייה זעירה בהמשך למבנה המגורים בתחום 3 הדונם הראשונים של החלקה א'.
 - (4) מסי העובדים בעסק לא חקלאי בנחלה לא יעלה על (10) עשרה בשעת השיא.
 - (5) אחסנה גלויה תותר רק אם היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל החלקה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף.
 - (6) יאסרו מחסנים מסחריים למכירה ושיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי, פעולות אריזה ומילוי חומרים הנ"ל.
- אחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות החוק, ינקטו אמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת ומשיכת מזיקים למיניהם. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר אחר וכד'.

ג.5. הוראות כלליות נוספות בנוגע למגורים, לשרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה או שרותי משרד חדשים ומסבים בתחום חלקה א':

ג.5.1. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

- א. בבקשה להיתר תוגש תכנית שטח שתיקח בחשבון הקצאת שטחי המגורים המכסימליים המותרים עפ"י תכנית זו.
- ב. מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת, יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי איכותיים עם גימור באיכות גבוהה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- ג. הקירות החיצוניים של המבנה יבנו מחומרים קשיחים: בלוקים, בטון עם ציפוי טיח או מפח מגולוון צבוע בתנור או חומרים עמידים אחרים, הכל בהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
- ד. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לפעילות יצרנית נוספת, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, ובאישור הנהלת הישוב. ישולם מס שילוט.

ג.5.2. תשתיות.

- א. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת. תוודא הועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה סטטוטוריות פתרון ביוב וניקוז: אספקת מים: חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
- ב. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר הבניה או השימוש למבנה.
- ג. הועדה המקומית תוכל לסרב למתן היתר בניה אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את הפעילות המבוקשת.
- ד. דרכי גישה פנימיות לשימושים שונים בתחום החלקה תבוצענה עפ"י תכנית פיתוח המצורפת להיתר תוך העדפה שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים

ג.5(3) אישורים מאת גורמים מוסמכים

כתנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנה לצרכי פעילות יצרנית נוספת, יש לוודא קיום התייעצות בקבלת האישור כדלקמן:

- א. התייעצות עם ועד הישוב והמועצה ובאישורים.
- ב. אישור משרד איכות הסביבה או מי מטעמו בהתאם להוראות פרק ד' להלן.
- ג. אישור משרד הבריאות כנדרש.
- ד. אישור רשות כבאות כנדרש.
- ה. אישור משרד החקלאות כנדרש.
- ו. אישור משרד התחבורה.
- ז. כל גורם נוסף שחוות דעתו דרושה לשיקולו של מהנדס הועדה.

ג.5(4) הגבלות בחלקות ב'

בחלקות ב' לא תותר הקמתם של מבנים המיועדים לפעילות יצרנית נוספת כל הבניה תהיה בהתאם לתכנית המתאר.

ג.5(5) חניה תנועה ותחבורה

1. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת דרכים ארציות.
2. החניה תהיה בהתאם לתקנות החוק תכנון ובניה (הקמת מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר ולפי דרישת הועדה מקומית.
3. כל מקומות החניה יהיו בשטח למגורים השטח המותר על פי הוראות תכנית זו לתעסוקה לא חקלאית.
4. רצוי לאפשר נגישות למבנה לצרכי פעילות יצרנית נוספת ע"י הצמדת דרכים בין צימדי חלקות, לאורך חלקה או תוך העדפה למיקום המרוחק ביותר מבתי השכנים.
5. לא תותר הכשרת או הסבת מבנים לחניית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'.
6. על אף האמור לעיל, לא תותר תעסוקה חקלאית המחייבת:
 - א. יותר מ- 5 מקומות חניה עפ"י תקנות החוק.
 - ב. החניה תותר בשטח הנחלה של בעל העסק (היתר) בלבד.
 - ג. מספר תנועות של רכב יוצא ונכנס לעסק בשעת שיא לא יעלה על 10 כלי רכב ובסך הכל לא יעלה על 25 ליום.
 - ד. לא תותר בתחום המושב, תנועה קבועה של רכב כבד במשקל משא העולה על 4 טון, וכן של ציוד כבד מתניע אחר לצורך הובלה או ביצוע עבודות כלשהן.
7. לא תותר התווית דרכים חדשות לשמושי פליח מעורף החלקה.

6.ג הוראות למבנים שהוסבו למטרות שימושי פל"ח:

1. מבנים שהוקמו בהיתר ומשמשים בפועל למטרת פעילות יצרנית נוספת ועומדים בהוראות תכנית זו יקבלו היתר בהתאם לשימוש המבוצע בפועל.

2. מבנים אשר הוקמו ומשמשים למטרת פעילות יצרנית נוספת ואינם עומדים בהוראות תכנית זו, בעניין: גודל המבנה קו בניין או כל הוראה אחרת, יוכלו להמשיך את פעילותם לתקופה שאינה עולה על שנה אחת ממועד אישור תכנית זו ובלבד שהתקבלו האישורים המפורטים בסעיף ג.35) וכי תינתן ערבות בנקאית צמודה בלתי מותנית. לטובת הועדה המקומית והתחייבות מבקש ההיתר שתנוסח ע"י היועץ המשפטי של הועדה המקומית ולהנחת דעתה של הועדה המקומית לפיה הפעילות במבנה תופסק או תותאם להוראות תכנית זו בתום השנה.

על אף האמור בסעיף 2 לעיל תהיה רשאית הועדה המקומית לסרב לבקשת פל"ח למבנה מוסב שאינו עומד בתנאי הוראות תכנית זו לעניין התנאים הפיזיים של המבנה וקוי הבנין שלו או לכל עניין אחר אם מצאה כי התרת הפעילות המבוקשת תהווה מפגע סביבתי, ארכיטקטוני או הנדסי.

פרק ד': הוראות לעניין איכות הסביבה

ד.1. תנאי למתן היתר בניה על פי תכנית זו הינו קיומן של הוראות פרק זה לעניין איכות הסביבה.

ד.2. הנחיות בתחום איכות הסביבה לפעילות יצרנית נוספת בתחום החלקה א'.

- א. ככלל, פעילות תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרות באזור מגורים.
- ב. שימושים אחרים יותרו ככל שיעמדו בתנאים המפורטים להלן:

ד.2.1(1) חומרים מסוכנים

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג – 1993, (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

ד.2.2(2) איחסון

- א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
- ב. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:
 1. חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.
 2. פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.
- ג. אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למינהם.

ד.2.3(3) מים ושפכים –

- א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרש מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית ליישוב.
- ב. יותר שימוש לתעסוקה לא חקלאית העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב:

כמות – פעילות "ייבשה" בלבד, שסה"כ צריכת המים עבודה, עבור הפעילות במבנים החקלאיים ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מק' לשנה.

איכות – למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד, ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה לא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.

ד.2(4) איכות אויר

לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות:

- א. שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.
- ב. הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"מ גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.
- ג. לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

ד.2(5) פסולת מצוקה

תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא:

- א. אשפה ביתית או פסולת ברת מיחזור בלבד ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר הרשות. הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.
- ב. כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (2-3 מכלים ביתיים).

ד.2(6) רעש

מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
 בשעות היום – 06:00 עד 19:00 עד 45 DBA.
 בשעות הלילה – 19:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ד.2(7) קרקע

לא יותרו שמושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

ד.2(8) שעות פעילות

לא יחרגו מ- 6.00 עד 19:00 ובתנאי סעיף ד.2(6) לעיל.

ד.3 רישוי

בשלב מתן האישורים להקמתה, או להסבה ולרשיון עסק, ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים, ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים המפורטים לעיל.

חתימות:

בעל הקרקע - באמצעות מינהל מקרקעי ישראל

זיס ומגיש התכנית - הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
דרום השרון

[Handwritten signature]

עורך התכנית

חתימת המתכנן

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "דרום השרון"</p>	
<p>..... תוכנית מס' שד/..... הומלצה</p>	<p>..... חתימת הועדה המקומית להפקדה בישיבה מס'..... מיום 27.2.96</p>
<p>..... יושב ראש הועדה</p>	<p>..... מהנדס הנצחה</p>