

4-13347

56

11-8-88

416-0/2/0/23

14.11.96

חכנית מחאר מקומית

מס' צש/0-2/0

שינוי לחכנית מחאר מקומית SR/15

לב השרון

מרחב חכנון מקומית "צפון השרון"

נושדד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ירושלים

מרחב חכנון מקומי צפון השרון

חכנית מס' 20/23 מאר אמיר

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 18.6.88

מיום 18.6.88 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל

פניו נתייג

נבדק והתקף למען הממשלה

החליטה הוועדה המחוזית/מס' 20/23

תעריך

מחכנון המשרד

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לחכנון ולבניה "מרוזים/צפון השרון"

חכנית מס' 0/2-0/23 מאר מס' 27.10.80

השייט הלוקח קרקע מס' 4/80 מיום 27.10.80

נרונה בישיבה מס' 4/80 מיום 27.10.80

הוחלט לעבירה לועדה המחוזית בהמלצה להסקרה.

מנהגס הועדה

יו"ר הועדה

חוקן: 12/84 ע"פ הוערות ולק"ח 17.4.85

חוקן: 12/87 ע"פ ההלטות ועדת התנגדויות

רשימת הישוכים וסיווגם

מושבי עובדים:

גאולים
חרות
ינוב
כפר הס
כפר יעבץ
מסרת
ניצני עוז
עזריאל
עין ורד
פורח
צור משה
שער אפרים
חננאל

מושבים שיתופיים:

בני דרור
נורדיה

ישוכים:

גנות הדר
עין שריד

מחוז המרכז	<u>המחוז:</u>
נפת השרון	<u>הנפה:</u>
מועצות אזוריות "הדר השרון" ו-"השרון הצפוני" המאוחדות למועצה המקומית חדשה - "לב השרון"	<u>הרשות המקומית:</u>
מרחב תכנון מקומי "צפון השרון"	<u>מרחב התכנון:</u>
תכנית מתאר צ/0-2/0	<u>התכנית:</u>
המועצה האזורית לב-השרון	<u>המבקש:</u>
מחלקה טכנית של הועדות המקומיות "שרונים"/ "צפון השרון" ירי גולדנברג - מהנדס הועדה	<u>המתכנן:</u>
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.	<u>בעלי הקרקע:</u>

סדר הפרקים

5	עמוד מס'	1.00	- כללי
7	עמוד מס'	2.00	- פרשנות
10	עמוד מס'	3.00	- אזור הקלאי
13	עמוד מס'	4.00	- אזור שטח בנוי
14	עמוד מס'	5.00	- אזור מגורים (בתכניות מפורסות)
17	עמוד מס'	6.00	- אזור מבני ציבור (בתכניות מפורסות)
18	עמוד מס'	7.00	- אזור מנהל ושרות למשק הצבורי (בתכניות מפורסות)
19	עמוד מס'	8.00	- אזור שטחים פתוחים (בתכניות מפורסות)
20	עמוד מס'	9.00	- מרכז אזורי
21	עמוד מס'	10.00	- שמורה נוף ונופש
22	עמוד מס'	11.00	- העשיה מלאכה ואחסנה
23	עמוד מס'	12.00	- בתי עלמין
24	עמוד מס'	13.00	- זרכים
26	עמוד מס'	14.00	- מרכז החבורה ושרותי דרך
27	עמוד מס'	15.00	- חציבה וכריה
28	עמוד מס'	16.00	- שטח לסילוק אשפה
29	עמוד מס'	17.00	- ניקוז, תיעול ואיגום
30	עמוד מס'	18.00	- שטח למעבר קרוי חשמל תחנת סרנספורמציה
31	עמוד מס'	19.00	- מוסדות ציבוריים
32	עמוד מס'	20.00	- אזור הקלאי מיוחד עבור מתקני משרד התקשורת
33	עמוד מס'	21.00	- איכות הסביבה ותכנון הקלאית
34	עמוד מס'	22.00	- מבלות וחריגים
35	עמוד מס'	23.00	- איזור חכנון מיוחד
36	עמוד מס'	24.00	- תחנות חדלוק

תכנית מתאר מקומית מס' צש/0-2/0 במרחב תכנון מקומי
צפון השרון מועצה אזורית לב השרון

שינוי לתכנית המתאר המקומית 15 - SR

פרק 1.00 - כללי:

1.01 - שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית צש/0-2/0 לתחום שיפוט מועצה אזורית לב השרון במרחב תכנון מקומי צפון השרון.

1.02 - התשריט:

1.03 - תחולת התכנית:

התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. א. תכנית זו תחול על שטח המועצה האזורית לב השרון הכלולה במרחב תכנון מקומי צפון השרון, שעל גבולותיה הוכרז ע"י שר הפנים והמותחם בקו כחול - בתשריט.

ב. בכל מקרה של אי התאמה בין הקו הכחול וגבולותיה של המועצה האזורית לב השרון, יש לראות תכנית זו כחלה על שטח המועצה כולה. ג. אם גבולות המועצה האזורית, בהתאם להכרזות שר הפנים, כוללים שטח שאינו מותחם בקו כחול, יחולו עליו הוראות תכנית זו כאמור בסעיף ב' לעיל, יעודו של השטח יקבע בהתאם להליכים הקבועים בחוק.

1.04 - מסמכי התכנית:

א. התשריט בקנה מידה 1:10,000.
ב. החקנון.

1.05 - סולם עדיפויות

של התכנית:

- א. תכניות מפורטות החלות על קרקע בתחום גבולות מרחב התכנון המקומי בעת מתן חוקף לתכנית זו תמשכנה להיות בחוקף אך יש לעדכן ע"פ הוראות תכנית המתאר.
- ב. כל פרט מפרטי תכניות מפורטות כאמור בסעיף א' דלעיל העומד בסתירה לתכנית זו, יהיה בטל, אך לא תחבטל בש"כ כל התכנית שבה פרט זה כלול.
- ג. בתקופת המעבר, עד לעדכון התכניות המפורטות, היתרי בניה יוצאו ע"פ התכניות הקיימות - בעדכון התיקונים המופיעים בהוראות תכנית המתאר.
- ד. בכל מקרה בו הוזכר בתכנית זו, כחנאי לשימוש או מתן היתר, קיום תכנית מפורטת מאושרת או

שהתכנית המפורטת הקיימת אינה תואמת
הוראות תכנית זו, ושאיח הועדה המקומית
לקבוע פרק זמן להכנת או שינוי התכנית
המפורטת הנ"ל.

ה. סימון השטח הבנוי בחשית התכנית הינו סכמטי
כלכר. ייעודי הקרקע וזכויות הבניה ייקבעו ע"פ
חכניות מפורטות חקפות או חדשות.

א. תכנית סחאר מקומית לקביעת הוראות ויעוד
קרקע ע"פ סעיפים 51 ו-63 לחוק התכנון והבנייה
תשכ"ה - 1965.

ב. שמירה על אופיו הכפרי - חקלאי של האזור.
ג. סחוח מרחב התכנון והכטחת שרוחים נאותים,
חוך שימור ושימור איכות החיים בקהילה
הכפרית ובמשק החקלאי.

מס' השכחת יוטל וייגבה כחוק.
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בסעיף
188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,
יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו כפנקסי
המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, פרט לדרכים
המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל
(הגנה ופתוח) 1943, שתושמנה על שם המדינה.

1.06 - מטרת התכנית:

1.07 - מס' השכחה:

1.08 - הפקעה ורישום:

פרק 2.00 - פרשנות:

2.01 - הגדרת כלליות:

2.02 - הגדרת מונחים:

א. מבנה חקלאי

ב. "בנין עזר"

ג. "חממה"

ד. "מנהרות"

ה. "מגרש"

ו. "גובה הבנין"

ז. "מפלס פני הקרקע"

ח. "נחלה"

ט. "מושב עובדים"

"מושב שיתופי"

הוצאה המקומית לתכנון ובניה

"שרה" / "מפן השרון"

נתונה תחב שטח 5

טל. 576-36-053

- לכל מונח המוזכר בחכנית זו תהיה משמעות שניתנו למונח זה בחוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 והתקנות שעל פיו הן בתוקף. וכן בתיקונים לחוק ולתקנות שייכנסו לחוקים מוזמן לזמן. למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידום:
- כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון לול, רפת, דיר, מכון חליבה, מבנה לאריזה, אחסנה ומיון לתוצרת חקלאית ולאחסנת מזון לבעלי חיים, סככה לכלים חקלאיים ממונעים, חממה, מנהרה וכן בית מלאכה לחקון כלים חקלאיים של המשק ושרותי משרד ובקרה למשק החקלאי.
- מבנה שנבנה ליד הבנין העיקרי או בחלק מסנו והנועד לשמש אחד מאלה: מקלט, סככה לרכב פרטי מחסן לכלי בית, חדר כביסה ביחי וכדו'.
- (בבנין עזר יוקצה גם תא או ביתן לאצירת אשפה, מיכלי גז ומתקן חמום למגורים וכדו').
- מבנה חקלאי כעל שלד עץ או מחכת והמכוסה יריעות פלסטיות או זכוכית והמיועד לשמש בית צמיחה לגידולים חקלאיים.
- מנהרות, כיסוי פלאסטיק על שלד עשוי ברזל, עץ או פלסטיק, החל מגובה 1.5 מ' וברוחב 4.0 מ' עד 8.5 מ'.
- שטח מתוכנן בגבולות בתשריט וגודלו המינימלי נקבע בחכנית לפי יעודו.
- אורך הקו האנכי שבין ממוצע מפלס פני הקרקע הטבעית הגובל בבנין, לבין המפלס העליון של הקרת הגב - בבנין עם גג שטוח ו/ או השיא העליון של גג משופע.
- ממוצע גובה מפלס פני הקרקע במרכז מישור הקירות החיצוניים של הבנין.
- יחידת קרקע במושב עובדים בין רצופה ובין שאינה רצופה המשמשת לעיבוד חקלאי למכנים חקלאיים ולמגרשי בעלי המשק.
- כשמשמעותם בתקנות האגודות השיתופיות (חברות) השל"ג 1973 (ק.ת. 2977) וכשמשמעותם בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) חשי"ח - 1958.

י. "ישוב" - ישוב אשר לא נכלל בצורות הישוב העירוניות
 וההתישבות לפי תת סעיפים (ח) ו-(ט) דלעיל.
 יא. "שטח בנוי" - השטח המיועד למגורים, למבני ציבור, למינהל
 ושירותים, המסך הציבורי ולשטחים ציבוריים
 פתוחים - הכל בתחום מושב העובדים, המושב
 השיחופי או הישוב.

יב. "ימידת דיוור" - מערכת חדרים על חדרי חדרות שלה, בעלת כניסה
 נפרדת המתאימה לדעה הועדה המקומית - למגורי
 משטחה או למגורי יחיד.

יג. "אחוזי בניה" - שטח המבנה כרוסו ממושב באחוזים משטח המגרש
 נטו לאחר המקעות.

יד. "שטח בנין

כרוסו"

- שטח בנין הכולל שטחי מרפסות וקירות.

טו. "מרכז אזורי"

- שטח המיועד לחקמת מבנים, מחקנים ומוסדוד
 שמטרתם לספק לציבור שרותי מינהל, בריאות,

חברואה, חינוך, תרבות, ספורט, צרכי דח, בית
 אבות, אחסנה ושרותי הקלאות; ובמרכז שירותים
 כפרי מאוכלס התואם את חכנית המתאר המחוזית -
 גם מגורים לעובדי ציבור.

טז. "מחקנים

הנדסיים"

- מחקני וקו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול,
 ניקוז, רדיו, טלוויזיה וכל כיוצא באלה.

יז. "תכנית כינוי" - תשרים המתאר את הפרטים הבאים:

מיקום וצורה כלליה של המכנים המוצעים לבניה,
 כולל פרטים בדבר עיצוב החזיתות, על רקע שטח
 מצביה וטופוגרפיה וכציון ייעודו של כל מבנה,
 ומספר הקומות המירבי המותר. דרכי גישה לרכות
 שבילים, מדרכות, כבישים, חניה ומידותיהם וצורת
 ניצולם של שטחים פנויים. גבולות התכנית והאיזור
 המופיעים בה, יהיו בהתאם לת.ב.צ. מאושרת.
 כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות
 תשי"ח - 1957.

יח. "רשת ניקוז"

יט. "אזור לתכנון

מחוש"

- אזור עליו הועדה המקומית רשאה לתכניז כאזור
 לתכנון מחוש ולפרסם הודעה על כך ע"פ סעיף 77
 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. הועדה רשאה
 להחליט על תקופת ושלבי הביצוע לפיהם יוכנו
 התכניות או השינויים באישור הועדה הממוזית,
 ובאישור הולק"ח.

כ. "מטרד סביבתי" - כל עבודה הסעונה היחר ע"פ סעיף 145(א) לחוק.

והגורמת לזיהום אויר, מיס או קרקע, לרעש,
למפגעי תחבורה, למטרך אסטטי, או אחר, כפי
שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות,
הרשות לשמירת איכות הסביבה או רשות אחרת).

כא. "תכנית מתאר
מחוזית"

- תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז,

ת.מ.מ. 3

פרק 3.00 - אזור חקלאי:
סטוסן בחשרים בפסים ירוקים
באלכסון על רקע לבן.

3.01 - שימושים מותרים - בקרקע המיועדת לחקלאות יהיו מותרים השימושים
המותרים בקרקע חקלאית ע"פ התוספת הראשונה
לחוק כלכד.

3.02 - תכניות פתוח חקלאי - תוך 5 שנים מיום אשר תכנית זו, מוכנה
תכניות לפתוח חקלאי לכל השטחים החקלאיים
שבהחוס כל ישוב. התכניות תקצנה אזורי גידול
ובניה אופטימליים לענפים ושלוותה למגיעת
מגיעה בין ענפיה.
התכנית תאשר, כתכנית בינוי ובהעדף מכניה
מפורטת, בתכניה מפורטת.

3.03 - אחוזי בניה - כיסוי השטח בבניני המשק החקלאי ומבני עזר לא
יעלה על 60% משטח המגרש, או על פי תכנית
כנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
א. קו בנין קדמי

3.04 - קווי בנין - כסטוסן בחשרים או בתכנית בנין קדים מפורטת
פרט לחממה ומנהרות שלגביהם קו בנין קדמי
5 מ' לדרכים מקומיות

כל היתר שיוצא לחממה
ומנהרה ע"פ סעיף זה ותכניה כמחום קו בנין
קדמי המסומן בחשרים או בתכנית מפורטת,
יוחנה במתן החחיכות למנוי כחום העונה
החקלאית הראשונה שלאחר מתן החממה למנוי
ע"י הועדה המקומית.

ב. קו בנין צדדי ואחורי
3 מ' למבנים שאינם מופיעים בטבלת ההצבה
(בסעיף 3.05). קו בנין "0" כחנאי קיר
אסום כגבול המשותף (פרט לחממה) הסכמה
השכן וחסדרת הניקוז כמחום סגור חמקש.
ג. לגבי מבנים המהווים מסרד סביבתי יחולו
הוראות פרקים 22.00 - 21.00.

3.05 - מרווחים - מרווחים בין מבני משק ומבני מגורים ייקבעו ע"פ הטבלה המצורפת בזה.
 מרווחים בין מבני משק מאותו הסוג או שונים ובין מבני משק ומבני עזר ייקבעו ע"פ אישור משרד החקלאות.

מס' סדר	סוג המבנה	מבחי מגורים
1	לולים למסילות	15
2	לולים לעופות על רפד (באיורור סבעי או מבוקר)	30
3	לולי פרגיות והודונים	40
4	לולי הודים לפיסוס	40
5	לולי רביה וטיפוח (קל כבד והודים)	50
6	לולי הסגר	40
7	מדגריות	40
8	לולים לאורזים	20
9	בתי אימון לעופות	15
10	מבנה או סככה רפת	30
11	מבנים לצאן	20
12	אורווה	15
13	מכון רדיה (1)	15
14	בתי צמיחה, פרחים וירקות	50
15	בתי צמיחה מחוממים באויר (2)	20
16	בתי רשת צל	20
17	בתי גידול לפטריות	20

3 מטרים או יותר על פי אישור משרד החקלאות	מבבול דרך וחלוח ניקוז
	מבבול דרך שירות ללולים אחרים
	מבבול חלקה שכנה
	בתוך השלוחה
	בין השלוחות
	מלולי הסגר ומדגריות וטיפוח
	מלולי רביה וטיפוח קל, כבד והודים
	ממבני משק אחרים רפת, דיר, אורות
	מבתי צמיחה חממות
	ממסע ופרוס

(1) בניית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים שקיימות במח' לדבורים.
 (2) התנור - 50 מ' המבנה 20 מ'.

שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-10 דונם או כמסומן בתכנית מפורטת מאושרת.

3.06 - מגרש מינימלי

הועדה תתנה מתן היחרי בניה לבניני משק חקלאי כפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות חמייץ, בורות רקב, נקיטת אמצעים למניעת שריפות, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר.

3.07 - חנאים בהיתר לבניני

משק חקלאי

3.08 - מבני משק חקלאי

מיוחדים

מבנים המיועדים לתעשייה חקלאית, (בחי אריזה, קירור, מיון ואחסנת הוצרת חקלאית, ערבול מזון לבעלי חיים ומשתלות הפועלות בהיקף גדול) לפי שיקול דעת הועדה לא יאושרו אלא לאחר אישור חכנית בנין ערים מפורטת. חכנית צש/100 (הוראות בניה לדירי צאן) על ערכוניה, תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3.09 - דירי צאן

3.10 - חכניות מפורטות

מיוחדות

תוך 5 שנים מיום אישור חכנית זו, תוכנה חכניות מפורטות מיוחדות שתקבענה הוראות בניה, בתחום חכנית המתאר, למבני משק ע"פ ענפים ושלוחות כגון: חממות, בחי אריזה, לולים, רפתות, ארוזיה וכדומה.

3.11 - מבני עזר לשימושים

חקלאיים

שטחם המרבי של מבני העזר לא יעלה על 65 מ"ר למגרש.

קווי בנין - קו בנין קדמי כמסומן בחשרים או בחכנית מפורטת. לסככת חניה לרכב פרטי או לרכב חקלאי גם 3 מ'. קווי בנין צדדי ואחורי-3 מטר או 0" בהסכמת השכן, קיר אטום וניקוז הגב לשטח המבקש.

3.12 - הגבולות ואיסורים

א. באזור חקלאי לא יורשו מבנים לממכר תוצרת חקלאית.

ב. באזור חקלאי אסורה בניה או שימוש במבנה קיים לצרכי מגורים.

ג. מתן היתר למבנה משק חקלאי הדורש חיבור לחשמל מותנה בסימון רשת החשמל הקיימת והמוצעת וציון התיבור בבקשה להיתר. מערכות החשמל יותקנו ע"פ התקן של חברת החשמל.

ד. הוראות והגבולות בפרקים 21.00-22.00 יחולו גם על אזור זה.

פרק 4.00 - אזור שטח בנוי
מסומן בחשיריט בצבע כתום

4.01 - שטחים מותרים

- השימושים המותרים באזור שטח בנוי יהיו כדלקמן:
- א. מגורים (כמפורט בפרק 5).
 - ב. מבני צנור (כמפורט בפרק 6).
 - ג. מבני מנהל ושרוח למשק ציבורי (כמפורט בפרק 7).
 - ד. שטחים פתוחים (כמפורט בפרק 8).
 - ה. שבילים, דרכים, משטחי חנייה, מחקנים הנדסיים ומקלט.

4.02 - תכניות מפורטות

לא יוצאו היחרי בניה אלא בהחאם לתכנית מפורטת מאושרת. גבולות השטחים בישוכים המאושרים לפחות יקבעו באמצעות תכנית מפורטת באישור הולק"ח. השטחים המיועדים בתכנית מפורטת לצרכי

4.03 - הפקעה ורישום

ציבור לפי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהחאם לסעיף 26 לחוק האמור, פרט לדרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתוח) 1943 שתרשמנה על שם המדינה. הוראות וההגבלות בפרקים 21.00-22.00 יחולו גם על אזור זה.

4.04 - הגבולות ואיסורים

הערה: ראה סעיף 1.05 סעיף קטן ה', פרק 1.00.

5.01 - אזור מגורים
במושב עובדים

(א) מגרש מגורים כמשק חקלאי:

1. שטח המגרש לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ-2 דונם ויהווה חלק בלתי נפרד מהמשק החקלאי ובלתי ניתן לחלוקה.

2. חנאי בנית המבנה העיקרי - מותרת הקמת

שלוש יחידות דיור ב-2 מבנים בלבד וכחנאי שישמשו למגורי שלושה דורות בנחלה אחת.

גובה מקסימלי - 2 קומות (אך לא יותר מ-8.5 מ'

עד השיא העליון של גג משופע). מותרת בניה

על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'.

מסמכות הועדה לדרוש אטימת המסד, שטח ברוטו

מותר - עד 450 מ"ר בשתי הקומות יחד, ובכל

יחידות הדיור, אבל לא יותר מ-250 מ"ר

ביחידה אחת. מרווח מינימלי בין בתי

מגורים 5 מ' או "0" בחנאי קיר משותף אסום,

גג משותף ועיצוב אדריכלי וגמר אחידים.

מרווח מינימלי ממבנה עזר - 3 מ' - מרווח

מינימלי ממבנה משק חקלאי כמפורט בסעיף

3.05. על פי שיקול דעת הועדה המקומית חותר

הקמת בית אריזה, שאינו מהווה מטרד סביבתי

בקומת עמודים של בית המגורים או במבנה

נפרד במרחק לפחות 15 מ' מקו הרחוב וכמרווח

מינימלי של 4 מ' מבית המגורים.

קרי בנין למבנה העיקרי:

קו בנין קדמי כמסומן כחשורים התכנית המפורטת.

קו בנין צדדי למגרשים שרוחבם עד 30 מ' -

3 מ' למגרשים שרוחבם מעל 30 מ' - 4 מ'.

קו בנין אחורי 6 מ'

3. מבני עזר ביתיים: שטח מותר למבני עזר - עד 65 מ"ר

מרווח בין מ' עזר למגורים 3 מ' או 0 מ'. מרווח

מינימלי בין מבני עזר שונים 3 מ'. קו בנין

קדמי 15 מ' פרט לסככת חניה, שמותר 2 מ' ולמקלט

3 מ'. קו בנין צדדי ואחורי 3 מ' או "0" בחנאי

הסככת השכן, קיר אסום וניקוז הגג לחוף מגרש

המבקש.

4. לפי שיקול דעת הועדה המקומית חותר הקמת מבני

משק חקלאי כפוף לסבלת המרווחים דלעיל.

(ב) מגרש מגורים לעובדי ציבור.

1. שטח המגרש המינימלי 500 מ"ר ושטחו המכסימלי

1000 מ"ר.

2. מספר המגרשים לעובדי ציבור יקבע בתכנית מפורטת תוך שמירה על אופיו וצביונו של מושב העובדים, אך בכל מקרה לא יותר מ-20% ממספר הנחלות בפועל.

3. בכל מגרש מותרת הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, מספר קומות מכסימלי - 2 קומות, אך לא יותר מ-85 מ' עד שיא העליון של גג משופע. מותרת בניה על עמודים, אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'. מסמכות הועדה לדרוש אטימת המסד. שטח הבניה כרוטו מכסימלי 220 מ"ר, אך לא יותר מ-160 מ"ר בקומה אחת. מבני עזר מותרים בשטח מקסימלי של 5%, אך לא יותר מ-40 מ"ר, מרווח בין בית מגורים למבנה עזר 3 מ' או "0".

קו בנין קדמי כמסומן בתשריט התכנית המפורטת. לסככת חניה 2 מ' ולמקלט 3 מ', קו בנין צדדי 3 מ', קו בנין אחורי 6 מ' למבני עזר גם קו בנין צדדי ואחורי 3 מ' או "0" בהסכמת השכן, קיר אטום וניקוז הגג לתוך שטח המבקש.

5.02 - אזור מגורים

במושב שיתופי

א. כאזור זה מותרת הקמת מבני מגורים, מבני עזר, מתקנים הנדסיים, מקלטים, שבילים וחניות.

ב. במושב שיתופי לא יוצאו היחרי בניה למגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית לכל אזור המגורים, אין צורך בחלוקת השטח למגרשים.

ג. תותר הקמת בתים פרטיים או דו משפחתיים או טוריים.

ד. גובה המבנה עד 2 קומות, אך לא יותר מ-8.5 מ' עד השיא העליון של גג משופע, קומת עמודים גובה לא יעלה על 2.20 מ'. מסמכות הועדה לדרוש אטימת המסד.

ה. מרווחים ממבני משק חקלאי בהתאם לסבלה בסעיף 3.05.

5.03 - אזור מגורים

בישוב

א. כאזור זה מותרת הקמת מבני מגורים, מבני עזר, מתקנים הנדסיים ומקלטים.

ב. תותר הקמת בתים דו-משפחתיים במגרשים ששטחם לא יפחת מ-750 מ"ר והקמת בתים חד-משפחתיים במגרשים ששטחם לא יפחת מ-450 מ"ר או כמסומן בתשריט תכנית מפורטת מאושרת.

ועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים", צפון השרון
מנחה, רחוב שטחמפר 5
טל. 576 36 - 052

ג. לא יוצאו היחרי בניה, אלא ע"פ חכנית חלוקה מאושרת.

ד. גובה המבנה עד 2 קומות, אך לא יותר מ-8,5 מ' עד השיא העליון של גג משופע, קומת עמודים - גובהה לא יעלה על 2.20 מ' מסמכות הועדה לדרוש אטימת המסד.

ה. שטח המגורים יהיה 40% משטח המגרש בשתי הקומות יחד, אך לא יותר מ-30% בקומה אחת, בבתיים דו משפחתיים עד 45% בשתי הקומות יחד. ו. שטח מבני העזר יהיה 5% משטח המגרש, אך לא יותר מ-45 מ"ר ליחידת דיור אחת ובצמוד למבנה העיקרי.

ז. קווי בנין - קו בנין קדמי כמסומן בתשרים החכנית המפורטת. קו בנין צדדי 3 מ'. קו בנין אחורי - 6 מ'. למבני עזר קו בנין צדדי ואחורי 3 מ' או 0" בהסכמת השכן, קיר אסוס וניקון הגב בשטח מגרש המבקש. לסככת חניה קו בנין קדמי גם 2 מ'.

ח. מרווחים - בין בית המגורים ומבנה עזר 3 מ' או 0" בין בית מגורים ומבנה משק חקלאי (באזור שימושי קרקע וכו'). יקבע ע"י הועדה המקומית בהתאם להנחיות משרד החקלאות ובהתאם לסבלה בסעיף 3.05.

ט. הוראות והגבלות בפרקים 22.00 - 21.00 יחולו גם על אזור זה.

5.04 - אזור מגורים במרכז אזורי

א. באזור זה מותרת הקמת מבני מגורים, מבני עזר, מחקנים הנדסיים, מקלטים, שבילים וחניות. ב. היחרי בניה יוצאו ע"פ חכנית מפורטת מאושרת וחכנית בינוי באזור הועדה המקומית. ג. המגורים יהיו בבתיים בודדים, דו משפחתיים או סוריים.

ד. גובה המבנים עד 2 קומות, אך לא יותר מ-8,5 מ' עד השיא העליון של גג משופע. קומת עמודים - גובהה לא יעלה על 2.20 מ'. מסמכות הועדה לדרוש אטימת המסד.

ה. אחוזי הבניה ברומט עד 40% בשתי הקומות יחד ולא יותר מ-30% בקומה אחת.

ו. מבני עזר עד 40 מ"ר ליחידת דיור אחת.

ז. הוראות והגב לוח בפרקים 22.00 - 21.00 יחולו גם על אזור זה.

ח. מרווחים מבני משק חקלאי בהתאם לסבלה בסעיף 3.05.

ט. מרווח מבנה עזר מבית מגורים לפחות 3 מ' או צמוד בהתאם לבינוי.

ועדה המקומית לתכנון ובנייה
"שרונים" / "צפון השרון"
נתניה, רחוב שטמפדר 5
טל. 576 36-053

פרק 6.00 - אזור מבני ציבור (כתכניות מפורטות)

- 6.01 - השימושים המותרים
מבנים לצרכי חנוך, דח, תרבות, מנהל, ספורט, מוסדות קהילתיים - כולל שרותי רווחה, בתי אבות, מרפאות, מתקנים הנדסיים, מקלטים, גדרות, דרכים, שבילים ומגרשי חניה.
- 6.02 - הכניח מפורטת ותכנית בינוי
היתרי בניה יוצאו רק בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות ותכניות בינוי המאושרות ע"י הועדה המקומית. ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית ידרשו גם תכניות חלוקה.
- 6.03 - הוראות בניה
גובה המבנים יקבע בתכנית הבינוי. השטח הבנוי בכל קומה לא יעלה על 25% מכלל השטח.
- 6.04 - הפקעה ורשום
השטחים המיועדים בתכנית מפורטת לבנייני צבור, לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הועד המקומי פרט לדרכים, שיירשמו על שם המועצה האזורית למעט דרכים המוכרזות לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתוח) 1943 שתרשמנה על שם המדינה.

פרק 7.00 - אזור מנהל ושרות למשק הציבורי (בתכניות מפורטות)

7.01 - השמושים המותרים

מבני משרד, מינהלה, בקרה ושרותים ציבוריים הדרושים למשקים החקלאיים, כגון: מבנים הדרושים לריכוז, מיון, אריזה ושיווק חוצת חקלאית, לאחסון וטיפול במיכון החקלאי הציבורי, מכונה לערבול ואחסון מזון וחרופות לבעלי חיים, אחסון והספקת דלק, אחסון והספקת חומרי בניה וחומרים הדרושים למשק החקלאי, כולל חומרי הדברה ואביזרי השקייה, בחי שחיטה לספוק צרכיהם הביתיים של אנשי היישוב, אחסון ומכירת מזון, ביגוד ומצרכים הדרושים לספוק צרכיהם הפרטיים של חושבי המקום, מלאכה שירותית שאינה מהווה משרד סביבתי והדרושה לדעת הועדה לאנשי היישוב ומשקיהם בלבד; מחננים הנדסיים, מקלטים, גדרות, דרכים, שבילים ומשטחי חנייה, פריקה וטעינה, כמושב שיחופי מותרת גם הקמת מבני המשק החקלאי המשותפים.

7.02 - חכניות מפורטות

וחכניות כינוי

היתרי בניה יוצאו רק בהחאם לחכניות מפורטות מאושרות וחכניות כינוי מאושרות ע"י הועדה המקומית. על פי שיקול הועדה המקומית יידרשו גם חכניות חלוקה.

7.03 - הוראות בניה

גובה המבנים יקבע בתכנית הבינוי. השטח הבנוי בכל קומה לא יעלה על 25% מכלל שטח המגרש. במושבים שיחופיים תותר בניה מבני חקלאיים בכיסוי שטח נוסף של עד 35% משטח המגרש סה"כ. ההוראות וההגבלות בפרקים 22.00 - 21.00 יחולו גם על פרק זה.

7.05 - חקופת מעבר

בישובים בהן לא קיים אזור זה בתכנית המפורטת בחוקף, רשאית הועדה המקומית להוציא היתרי בניה כמשך חקופת מעבר של 5 שנים, לפי תכנית בינוי באזור למבני ציבור.

פרק 8.00 - אזור שטחים פתוחים (בתכניות מפורטות)

8.01 - שימושי מותרים

בשטח ציבורי פתוח מותרים השימושים הבאים:
מתקני ספורט ונופש, בריכות שחיה ומלתחות,
מגרשי ספורט ומשחק, סככות צל, גנים ציבוריים,
מתקנים הנדסיים, מקלטים, דרכים, שבילים
ומשטחי חנייה.

בשטח פרטי פתוח מותרים השימושים הבאים: עבוד
חקלאי וגינוח נוי, מתקנים הנדסיים, מקלטים חקרקעיים
שבילים וחניה פרטית.

הערה:

בשטח פרטי פתוח הנמצא כבעלות או כחכירת ועד המושב
מותר יהיה להקים מתקני ספורט ונופש, בריכות שחיה
ומלתחות, מגרשי ספורט ומשחק, סככות צל. הכל ע"פי
תכנית מפורטת ותכנית כנוי ופתוח (סעיף 8.02)

8.02 - תכניות מפורטות

ותכניות כינוי

בשטחים הציבוריים הפתוחים לא יוצאו היתרי בניה
אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת ועל פי תכנית כינוי
ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית-על פי שיקול
דעת הועדה המקומית ידרשו גם תכניות חלוקה.

8.03 - מקלטים ציבוריים

בשטח פרטי

היתר לבנית מקלט ציבורי בשטח פתוח פרטי יינתן
רק לאחר רישום זכות מעבר לציבור בהתאם לחוק
המקרקעין חשכ"ס - 1969.

8.04 - הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתכנית מפורטת לבניני ציבור,
לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה חשכ"ה -
1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם
הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 בחוק האמור.

8.05 - הגבלות ואיסורים

ההוראות וההגבלות בפרקים 22.00 - 21.00 יחולו
גם על פרק זה.

פרק 9.00 - מרכז איזורי

מסומן בחשבים בפסים אלכסוניים חום וירוק וסירוגין.

9.01 - שימושים מותרים

השימושים המותרים בשטח למרכז אזורי יהיו, כדלקמן: מבני חינוך, מנהל, תרבות, דת, ספורט, נופש, מגרשי משחקים, מחקנים הנדסיים, כתי אכות, מקלטים, שכילים, דרכים, חניות, מנחת מסוקים ומגורים לעובדי ציבור.

9.02 - חכניה מפורטת

וחכניה בינוי

לא יינתנו היתרים כלשהם, אלא בהתאם לחכניה מפורטת מאושרת ועל פי חכניה בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית. הגבולות המדוייקים וגודלו של המרכז האזורי יקבעו כאמצעות החכניה המפורטת ובאישור הנ"ל "ח".

9.03 - מגורים במרכז

אזורי

א. השטח למגורים בתחום האזור המיועד למרכז איזורי לא יעלה על 20% מכלל שטח המרכז.

ב. הוראות הכניה למגורים בהתאם לפרק 5.00, ס' 5.04

עו 15% לקומה - מכלל שטח המרכז, שאינו מיועד למגורים.

9.04 - אחוזי בניה

פרט לאזור המגורים, גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות או 12 מטר מה שפחות.

9.05 - גובה המבנים

החכניה המפורטת חקבע שלבי כיצוע שיבטיחו השלמת החשתית במקביל לבנית המבנים בכל אחד מהשלבים.

9.06 - שלבי כיצוע

השטחים המיועדים בתכניה מפורטת לבניני ציבור, לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה השכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור.

9.07 - הפקעה ורישום

פרק 10.00 - שמורת נוף ונופש

מסומן בתשריט בצבע ירוק עם פסים ירוקים שחי וערב.

10.01 - שימושים מותרים

השימושים המותרים בשטח המיועד לשמורת נוף ונופש יהיו, כדלקמן:
גנים ציבוריים, ייעור, שטחים פתוחים ציבוריים, מגרשי ספורט ומתקנים לנופש וספורט, מזנונים וקיוסקים, שירותים סניטריים, מבני חצפית וביתני שומרים, אנדרטאות, מתקנים הנדסיים ומערכות הנדסיות חת קרקעיות, מקלטים, שבילים, דרכים, חניות וחניונים.

10.02 - חכניות מפורטות

וחכנית בינוי

לא ינתן היתר בניה ולא תבוצע כל פעולה הדורשת היתר ע"פ החוק, אלא בהתאם לחכנית מפורטת מאושרת ועל פי שיקול דעת הועדה המקומית, גם חכנית בינוי ופחות.

10.03 - עיבוד חקלאי

שטחים אשר כמועד כניסת חכנית זו לחוק, הנמצאים בעיבוד חקלאי, ימשיכו בעיבוד החקלאי, בכפיפות לשמירת הארץ המיוחדת של שמורת הסבע ^{כחמשותף בגבולות ג.מ.ח. 8} ונגנים לאומיים/עד למועד בו יוחלט על ביצוע עבודות להכשרת השטח ליעודו כמפורט בחכנית מפורטת מאושרת.

כחמשותף בגבולות ג.מ.ח. 8

שטחים

10.04 - הגבלות ואיסורים

לא ינתן היתר בניה ולא תבוצע כל פעולה הדורשת היתר ע"פ החוק באם לדעת הועדה המקומית יהיו הבניה, הפעולה או השימוש המבוקשים - מטרד סביבתי בתוך האזור.

פרק 11.00 - תעשיה, מלאכה ואחסנה
סיומן בחשבים בצבע מגול.

11.01 - שמושים מותרים

בשטח המיועד לתעשיה, מלאכה ואחסנה מותרים השימושים הבאים:

תעשיה, מלאכה, אחסנה, מסעדות, קניונים וקיוסקים, בניני ציבור, מקנים הנדסיים ומקלטים, מגורי שומרים, שכולים, דרכים וחניות, מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשיה, מלאכה ואחסנה.

11.02 - חכניות מפורסות וחכניות בינוי

לא יוצאו הימרי בניה, אלא כהתאם לתכנית מפורסת מאושרת ועל פי שיקול דעה הועדת המקומית גם תכנית בינוי.

11.03 - אחוזי בניה

כסוי השטח לא יעלה על 40% משטח המגרש בכל קומה וסתייב - לא יומר מ-100% בכל הקומות יחד. גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות או 12 מטר מה שפחות, פרט לארוכות, מתקני פליטה, מסגרות ומיכלים.

11.04 - גובה הבנינים

11.05 - מערכות הנדסיות

מתן היתר מותנה בהסדרת מערכות הכיוב והמים כהתאם לתנאי אישור משרד הבריאות והועדה המקומית והסדרת מערכות תיעול וניקוז עם הוראות רשות הניקוז והועדה המקומית.

11.06 - תנאים בהיתר

הועדה המקומית תחנה מתן הימרים באזור זה בהתרוון בעיות תיעול, ניקוז, סלוק פסולת מוצקת ונוזלית, ביטח, פיתוח התשתית, כטיחום ומניעת סכררים סביבתיים.

11.07 - חומרים מסוכנים בשעת חירום

לא ינתן היתר בניה לתעשיה, מלאכה או אחסנה של חומרים רעילים, סחפוצצים וכיוצא באלה, אלא לאחר החיעצות עם שלטונות זה"ל בדבר סידורים נאותים. לשעת חירום.

11.08 - סיווג תעשיות ומרחקים ממקום ישוב

דו"ח הועדה הבין משרדית לאיחוד תעשיות זהים חלק בלתי נפרד ממכנית זו ותיתרי תכנית זהים הואסים דו"ח זה. לכל בקשה להיתר יצורף אזהר בדבר השפעת המפעל על הסביבה. באזור התעשיה הסמוך לקריסת המרווח המינימלי בין מגרש מגורים למגרש תעשיה יהיה 80 מטר, ובמרחק של עד 200 מ' ממגרשי המגורים מותר רק הקמת מפעלי תעשיה, שאינם מהווים סכר סביבתי.

11.09 - מסרדים אקולוגים

למרות כל האסור דלעיל, יהיה זה מסמכות הוערה
המקומית להמנע מהוצאת היתר, או לחתו כחנאים כפי
שייראו לה, למפעלים שלרעה עלולים לסכן בסחון
הצבור ו/או בריאותו ו/או לגרום למסרדים
סביבתיים באיזור ובמרחב השפעתו.

11.10 - הגבלות ואיסורים

ההוראות וההגבלות בפרקים 22.00 - 21.00 יחולו
גם על אזור זה.

פרק 12.00 - בחי עלמין

מסומן בפסים ירוקים שחי וערב על רקע צהוב בחשירים.

12.01 - שימושים מותרים

כאזור זה מותרים השימושים הבאים:
בחי עלמין, מבנים ושימושים הקשורים בקיום,
הפעלה ושמירה על מצבו התקין - כולל מבני דת,
שבילים, דרכים ומגרשי חניה ציבוריים.

12.02 - תכניות מפורטות

ותכניות בינוי

לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם לתכנית
מפורטת מאושרת החואמת ההוראות המיוחדות בסעיף
5.19.2 של תכנית המתאר המחוזית והכולל מגרשי
חניה ציבוריים עפ"י תקן משרד התחבורה, הוראות
בדבר גידור שטח בית עלמין ובינוי.

12.03 - עיבוד חקלאי

שטחים אשר במועד כניסת תכנית זו לתוקף נמצאים
בעיבוד חקלאי ימשיכו בהם בעיבוד וחקלאי, עד
למועד בו יורש השטח ליעוד שנקבע בתכנית בנין
ערים מפורטת מאושרת, בשטחים אלו אסורה כל
בניה של מבני משק חקלאי.

12.04 - תעשית מצבות

שטחים מיוחדים לתעשית מצבות יאוחרו בתכניות
מפורטות בקרבת בית העלמין. שטח זה לא יעלה
על דונם אחד.

פרק 13.00 - דרכים:

1. דרכים מסומנות בתשריט בצבע אדום.
 2. דרכים מוצעות מסומנות בתשריט בצבע אדום.
 3. כניש מהיר (המזרחי) מתוכנן, מסומן בתשריט בקוים מקווקוויים על גבי סימון של קרקע חקלאית. ✓
 - כרצועה של החואי המתוכנן (300 מ' רוחב, כולל קווי הבניין) אפשר יהיה להמשיך בעיבוד הקרקע, במגבלות הכאוח: ✓
 - א. תותר הקמת חממות וכסווי פלסטיק ארעיים כרצועה של 110 מ'.
 - ב. לא יותרו הקמת מבנים חקלאיים.
- חואי כל הדרכים החדשות המוצעות וחקון חואי דרכים קיימות ידוננו על ידי הועדה לשמירה על קרקע חקלאית באמצעות חכניות מפורטות.

13.01 - סוגי דרכים:

1. דרך ראשית מחברת מספר מרחבי תכנון והכלולה בתכנית מתאר ארצית מס' ח/מ/א/3 או מוצע לכלול אותה ומוכרזת לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 או מוצע להכריזה ע"פי תכנית זו.
2. דרך איזורית מחברת ישובים במרחב התכנון המקומי או בסמוך לו והכלולה בתכנית מתאר מחוזית או ארצית או מוצע לכללה והמוכרזת לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח) 1943 או מוצע להכריזה ע"פי חוק זה.
3. דרך מקומית - מחברת מגרשים בתוך הישוב או בסמוך לו והמיועדת למעבר רכב. בתשריט מסומנת בקווי צבע מקוטעים.

שלבי ביצוע:

- דרך הגישה המוצעת לעין שריד מדרך אילנות תכונצ לפני בצוע דרך הגישה החדשה לעין ורד. ✓

13.02 - בקשה לסלילת דרך:

- בקשה להיתר סלילת דרך חלול את הפרטים והחכניות הכאים הכל על רקע חכ. מדידה מצבית מעודכנת.
1. חרשים הסביבה.
 2. רוחב הדרך המאושרת על פי תכנית המתאר או תכנית מפורטת.
 3. חחכי רוחב אופייניים, כולל החלק הקומי של המגרשים הגובלים בדרך.
 4. חחך לאורך (כולל פירוט שפועים וגבהים).
 5. תכנית ניקוז (כולל פתרון למגרשים גובלים).
 6. מבנה הדרך ועובי השכבות.
 7. תנוחה א' - תכנית פיזית המראה: מצב קיים, מצב מוצע, הריסות והעברות של מבנים קיימים, מידוח המסעה, מדרכות, שוליים, חעלת ניקוז, כניסות למגרשים, עמודי חשמל וטלפון, רדיוסים בעקומות, קווי גובה מתוכננים, חתכים לרוחב בנקודות קריטיות או לפי דרישת מהנדס הועדה.
 8. תנוחה ב' - תכנית חנועה שתכלול סימון בצבע של המסעה, תמרורים, הסדרי חנועה בקטעים ובצמחים.
 9. שלבי ביצוע.

13.03 - רוחב וקווי כנייה של דרכים:

- רוחבם של דרכים וקווי הכנייה יהיו כמסומן בתשריט.

13.04 - איסור שימוש או

בניה בדרך

אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד לצורך סלילתה והחזקתה. מותר יהיה להניח קוי חשמל, סלפון, מים, ביוב וכיו"ב או להקים חחנות ומפרצי חניה לכלי רכב ציבוריים, תחנות הסעה לחיילים, נסיעות, הכל באישור הועדה המקומית ובהתאם לחקנות התעבורה. בדרכים ארציות ומוכרזות כל שימוש ובניה יעשה באישור מע"ץ.

13.05 - שמירת זכות מעבר

לאחזקת מתקנים

הועדה המקומית חדשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאה - כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969) במקום דרך קיימת שבוטלה וזאת אם ויראה צורך בכך, כדי לאפשר גישה למתקנים הנוספים. רישום הזכות ייעשה על המגרשים המתאימים לטובת המגרש בו נמצא המתקן.

13.06 - גישה למגרשים

13.07 - זכות מעבר למגרש

לא תאושר תכנית מפורטת מבלי שתתוכנן גישה לכל מגרש על אף האסור בסעיף 13.06 רשאית הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית לרשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאה - כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969) על מגרש הגובל בדרך לטובת מגרש אחד ובלבד, שאיננו גובל בדרך על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13.08 - שדה ראייה

על אף האסור בתכנית זו, תהא סמכות לועדה המקומית להימנע מלתת היתר בניה או לחתו בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמחים, כדי להבטיח שדה ראייה מירכי לצורך בסיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל. בכל מקרה, גובה גדר בנויה (גם גדר חיה) במגרשים פינתיים לא יעלה על 60 ס"מ.

13.09 - תקני חניה

א. בכל אזורי המגורים יוקצה מקום חניה אחד לפחות לכ יחידת דיור.
ב. בכל מקרה בו הוזכר בתכנית זאת, כחנאי לשימוש או מתן היתר, קיום תכנית בינוי, תכלול תכנית הכינוי הוראות לתקני חניה בהתאם לתקנים המעודכנים של משרד התחבורה.
ג. בכל שאר האזורים, הכלולים בתכנית זאת ושאינם מוזכרים בתת סעיף א' ו-ב' ולעיל - מתן היתר בניה יותנה בסימון ובהקצאת מקומות חניה בהתאם לתקני משרד התחבורה, כפי שיעודכנו מפעם לפעם.

תקן חניה (1983)

ועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים" / "צמון השרון"
חניה, רחוב שטמפפר 5
תל. 576 36 - 053

פרק 14.00 - מרכז תחבורה ושרותי דרך מקלקל אופני בהיקף ומשולם ביד קמ"ט
מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפור וסגול לסרונגון. מסלול / מקלקל אופני 6 - 10

שילוח

14.01 - שימושים מותרים באזור זה מותרים השימושים הבאים:

תחנה לתחבורה ציבורית לשרוח גוש תל מונד, הכוללת סככות המתנה ומבנה עבור משרדים, חדר מנוחה לנהגים, שירותים, מחסנים וכדו' - בגודל מירבי ברוטו עד 200 מ"ר. כן יכללו - חניות לאוטובוסים ולרכב פרטי, מסעדה וקיוסק במבנה שגודלו המירבי ברוטו עד 200 מ"ר, חנות לממכר תוצרת חקלאית במבנה שגודלו המירבי ברוטו עד 100 מ"ר, תחנת שרוח ותדלוק, מאזני גשר לשרוח ישובי גוש תל מונד, מחקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים.

14.02 - תכנית מפורטת

לא יוצאו היתרי בניה - אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת ותכנית בינוי.

ותכנית בינוי

14.03 - הנאים בהיתר

הועדה המקומית תחנה מתן היתרי בניה באזור המרכז לתחבורה ושרותי דרך בפחרון בעיוח ביוכ, תיעול, ניקוז, סילוק פסולת מוצקת ונוזלית, גישה, פיתוח החשתי, בטיחות ומניעה מסרדים סביבתיים.

14.04 - גידור וכניסות

גידור השטח ומיקום הכניסות והיציאות לרכב ולהולכי רגל יבוצע ע"פ היתר הועדה המקומית ובהתאם לדרישות משרד התחבורה ומע"ץ.

למרכז

14.05 - אחוזי בניה

כיסוי השטח באזור המרכז לתחבורה ושרותי דרך לא יעלה על 10% מכלל שטח המרכז.

14.06 - הגבלות ואיסורים

ההוראות וההגבלות בפרקים 21.00 - 22.00 יחולו גם על אזור זה.

14.07 - ולק"ח

- הגבולות המדוייקים וגודלו של מרכז התחבורה ושרותי דרך ייקבעו כאמצעות התכנית המפורטת (14.02) ובתנאי אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

פרק 15.00 - חציבה וכריה

מסומן בחשרים בקוים שחורים שתי וערב מוחסם שחור.

15.01 - מיקום שטח לחציבה

או כריה

לא האושר חכניה לכריה או חציבה, אלא בשטח שנמצא ק"מ אחד מהכית הקיצוני של כל ישוב ומעבר לקווי חכניה שלאורך הדרכים.

15.02 - חכניות מפורטות

או בקשות לשמוש

חורג

א. חכנית מפורטת או למחצבות קיימות ע"פ יישור לשמוש חורג יוגשו על רקע מפה טופוגרפית ומפת מדויקת ויכללו את כל השטח, המחוכנן לחציבה או לכרייה וכן שלבי הביצוע.
ב. חובה להגיש חכניות לשקום אחר החציבה או הכרייה המנוצלים. חכניות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד של החכנים, ותכלולנה תאריך קבוע לתחילת השיקום ותאריך קבוע לסיום עבודות השיקום - הכל עפ"י שלבי הביצוע. בחכניות השיקום יסומנו המבנים שייועדו להריסה עם גמר השימוש.

15.03 - דרך גישה לאתר

החכנית כאמור בסעיף 15.02 תכלול דרך גישה לאתר המחצבה או הכריה ומסמנה. לא יוחל בעבודות בשטח, אלא לאחר סלילת הדרך, עד לדרך איזורית קיימת.

15.04 - היתר בניה באתר

חציבה או כריה

א. לא ינתן היתר בניה באתר חציבה או כריה, אלא להקמת מחקנים הקשורים בחציבה או כריה וכן מבנים לצורך אחסון כלי עבודה, שרותים סניטריים, מקום אוכל לפועלים וכיו"ב.
ב. ההיתר יותנה במילוי דרישות משרד הבריאות והשרות לשמירת איכות הסביבה ובקיום התוראות לשמירת איכות הסביבה, למניעת זיהום אוויר, מים ורעש.

15.05 - חידוש היתר

לשימוש חורג

לא ינתן חידוש היתר לשימוש חורג, אלא אם אכן כיצע המבקש את כל התנאים הכלולים בהיתר שמג חוקפו, לרכות תנאי שיקום האתר.

15.06 - הגבלות ואיסורים

ההוראות וההגבלות בפרקים 22.00 - 21.00 יחולו גם על אזור זה.

15.07 - שיקום חציבה וכריה - החכנית לשיקום החציבה והכריה (15.02) (ב)

חקבע כי השטח יוחזר לייעודו החקלאי.

פרק 16.00 - שטח לסילוק אשפה

מסומן בתשריט בצבע סגול עם פסים ירוקים שתי וערב.

16.01 - שימושים מותרים

באזור זה יהיו מותרים השימושים הבאים:
איסוף, סילוק או עיבוד פסולת ואשפה והמתקנים
הדרושים לשם כך, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים
וחניות.

16.02 - תכנית מפורטת

ותכנית בינוי

לא יוצא כל היתר ולא תתבצע כל פעולה באזור זה,
אלא בהתאם לתכנית מפורטת מאושרת ותכנית בינוי,
שחקבענה את שיטוח העבודה, הסילוק והעיבוד, את
שלבי הביצוע ופרטי ומועדי שיקום האתר, הכל ע"פ
הוראות סעיף 5.12.2/ו' של תכנית המתאר המחוזית
ת.ב.ג. 3.

16.03 - הוראות והגבלות

לשימוש בשטח

לסילוק אשפה

- א. לא ינתן אישור לשימוש בשטח לסילוק אשפה, אלא,
לאחר סלילת דרך גישה אליו.
- ב. ההיתר להפעלה ושימוש בשטח לסילוק אשפה מותנה
כמילוי השוסף המדויק והמלא של כל תנאי
והוראות התכנית המפורטת ותנאי אישור משרד
הבריאות (השרות לשמירת איכות הסביבה).
- ג. המשך השימוש בשטח לסילוק אשפה מותנה בשיקום
השטחים המנוצלים ע"פ שלבי הביצוע של התכנית
המפורטת וע"פ הוראות הועדה המקומית.

16.04 - איתור שטחים נוספים

בתחום התכנית

הוראות פרק זה יחולו גם על כל שטח אחר,
שיאושר בתחום התכנית ע"י המועצה האיזורית
בתאום עם משרד הבריאות, הועדה המקומית והועדה
המחוזית וכתנאי אישור הבניה מפורטת כאמור
בסעיף 14.02.

כחום השמוש ישוקם השטח במטרה להחזירו לעיבוד
חקלאי.

16.05 - שיקום האתר

פרק 17.00 - ניקוז תיעול איגום והחדרת מים
מסומן בתשריט בצבע ירוק.

17.01 - חכניות אב לניקוז א. יש להכין תכנית אב לניקוז אזורי (בשיתוף

עם רשויות הניקוז של נחל פרלג ונחל אלכסנדר). תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר. התכנית תוכן תוך חמש שנים, מיום אישור תכנית המתאר. הכל בהתאם לסעיף 5.12.2/ג' של תכנית המתאר המחוזית. ב. תוכנה חכניות אב לניקוז לגבי כל השטחים המיועדים לבניה שבתחום תכנית זו, תוך תקופה של שש שנים מיום אישור תכנית המתאר הכל כחאום עם תכנית אב אזורית. ג. תוכנה חכניות אב לניקוז לכל מושב וישוב הכוללת את השטחים החקלאיים, הכל בתאום עם תכנית אב אזורית ותכנית האב לניקוז השטחים הבנויים.

17.02 - החלת החוק

שטחים אשר יועדו בתכנית זו או בתכנית אב לניקוז, למתקני ניקוז או הגנה בפני שטפונות יחולו עליהם הוראות "חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות חשי"ח - 1957" וכמו כן הוראות "חוק המים חשי"ס - 1959" וחוק "הפיקוח על קירוחי מים חש"ט"ו - 1955, על חיקוניהם, הכל לפי העניין.

17.03 - היחרי בניה

הועדה המקומית לא תאשר בקשה להיתר בניה אלא אם היא כוללת פתרון לבעיות הניקוז הנוצרות ממצבו הטופוגרפי של המגרש והמכנה המיועד לבנייה ובהתאם לתכנית האב לניקוז, לכשחאושר. שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות, סגורות, בצינורות או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת.

17.04 - שיטת הניקוז

17.05 - רצועת דרך

למערכת ניקוז, כאמור בסעיף 17.04, המשרתת יותר ממגרש אחד, תהיה צמודה רצועת דרך ברוחב של 3 מטר או זכות מעבר המוגדרת בתשריט ברוחב של 3 מטר, כשמסמעותו בחוק המקרקעין חשכ"ס - 1969.

17.06 - הפקעה ורישום

קרקע המשמשת לניקוז וכן רצועת הדרך הצמודה לה, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והכניה, חשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 126 לאותו חוק.

פרק 18.00 - שטח למעבר קרוי חשמל ותחנת טרנספורמציה

מעבר קרוי חשמל - מסומן בחשריט בקווים סגולים באלכסון
על רקע סגול.

תחנת טרנספורמציה - מסומנת בחשריט בקווים סגולים, שחי
וערב על רקע סגול.

18.01 - שימושים מותרים

באזור זה מותרים השימושים הבאים:
מעבר קרוי חשמל במתח גבוה או עליון, תחנת
טרנספורמציה על מתקניה, עבודת חקלאי של
הקרקע, שכילים, דרכים וחניות.

18.02 - תכניות מפורטות

לא יינתן היחר להקמת תחנת טרנספורמציה אלא על
פי תכנית מפורטת מאושרת, הכל בהתאם לסעיף
3/5.12.2 של תכנית המתאר המחוזית. התכנית תועבר
לאישור הועדה לשפירה על קרקע חקלאית.

בתחום המיועד לתחנת הטרנספורמציה חכלול התכנית
המפורטת גם תאריך יעד להקמת התחנה והוראות
לעבודת החקלאי של הקרקע ומתן פיצויים על
הפקעת הקרקע.

18.03 - עיבוד חקלאי

בתחום אזור זה העיבוד החקלאי של הקרקע והקמת
מבני משק חקלאי מותרים בהסכמה בכחב של חברת
החשמל ומילוי ההוראות והתנאים הכלולים
בהסכמת חברת החשמל. בתחום המיועד לתחנת
טרנספורמציה ימשך העיבוד החקלאי כפוף להוראות
סעיף זה עד לתאריך היעד להקמת התחנה.

18.04 - הגבלות ואיסורים

ההוראות וההגבלות בפרקים 3.00, 21.00, 22.00
יחולו גם על אזור זה.

18.05 - מעבר קרוי חשמל:

בתחום איזור זה יותר עבודת חקלאי ללא מגבלות.

פרק 19.00 - מוסדות ציבוריים

מסומן בחשויט בצבע כחום מותחם כחום.

- 19.01 - שימושים מותרים כאזור זה מותרים השימושים הבאים:
בנינים ופיהוח למוסדות צבור כמפורט בסעיף 88(ב) לחוק, שטח ציבורי פתוח, עיבוד חקלאי של הקרקע, מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים, שבילים, דרכים וחניות.
- 19.02 - חכניות מפורטות ותכניות בינוי לא ינתן היחר בניה באזור זה, אלא כהתאם לחכנית מפורטת מאושרת ותכנית בינוי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 19.03 - הגבלות ואיסורים ההוראות וההגבלות בפרקים 3.00 , 21.00 , 22.00 יחולו גם על אזור זה.

פרק 20.00 - אזור חקלאי מיוחד עבור מחקני משרד החקשורת
מסומן בחשויט בפטיס ירוקים באלכסון על רקע
לבן ומוחטט בארוט.

- 20.01 - שימושים מותרים
באזור זה מותרים השימושים הכאים:
מכנים ומחקנים הנדסיים של משרד החקשורת,
עיבוד הקרקע לצרכים חקלאיים, מקלטים,
שבילים, דרכים וחניות.
- 20.02 - חכניה מפורטת
וחכניה בינוי
- 20.03 - עיבוד חקלאי
לא יוצאו היתרי כניה, אלא בהתאם לחכניה
מפורטת מאושרת וחכניה בינוי.
תורשה גישה לעיבוד הקרקע לצרכי חקלאות בהתאם
למוסכם בין בעל הקרקע ובין החוכרים ובהסכמת
משרד החקשורת.
- 20.04 - הגבלות ואיסורים
ההוראות וההגבלות בפרקים 3.00 , 21.00 ,
22.00 יחולו גם על אזור זה.

פרק 21.00 - איכות הסביבה ותברואה חקלאית

21.01 - היתר בניה לבנינים חקלאיים המהווים

מסדר סביבתי

למרות כל האמור בפרקים דלעיל יהיה זה מסמכות הועדה להימנע מלהוציא היתר או להתנות תנאים להוצאת היתר למבנים חקלאיים שלדעתה, השימוש בו למסרתו, יהיה מסדר סביבתי לציבור או לצומח או לבעלי חיים ו/או מסוכן לכריאות. התנאים למתן ההיתר יכולים לקבוע מיקומו ומימדיו של המבנה, חומרי בניה והמתקנים, האיוורור והמחיצות הדרושים למניעת מסדר סביבתי. הבקשה להיתר בניה תלווה תצהיר השפעתי - שיפרט את סוגי בעלי החיים, שיטות גידולם, מספרם, שיטות האיוורור, סוגי וכמויות הפסולת ו/או השפכים ושיטות האיסוף והפינוי שלהם.

21.02 - השימוש במבנה

חקלאי המהווים

מסדר סביבתי

השימוש בכל מבנה יוגבל לשימוש המצויין בהיתר הבניה. כל שינוי בשמוש יוחנה בהוצאת היתר חדש מהועדה המקומית.

21.03 - חומרים רעילים

א. לא תורשה אחסנת והחזקה דשנים, כימיקלאיים וחומרי הדברה במבנה או חתח כיפת השמים, ללא קבלת היתר מהועדה המקומית.
ב. לא יוצא היתר לאחסנת והחזקה חומרים רעילים כאמור בסעיף (א) ללא אישור הרוקח המחוזי.
ג. באם החומרים הרעילים מיועדים לשימוש יוחר ממשק חקלאי אחד או לשימוש מסחרי, לא יוצא היתר, אלא לאחר אישור חכנית מפורטת.

21.04 - נסיעת עצים וצמחים

לצירי דרכים

הועדה המקומית רשאית להחיר או לצוות על נסיעת עצים וצמחים אחרים ועל החזקתם השוטפת, לאורך הדרכים ומדרכות בחומי הנכסים הפרטיים במקומות ובצורה, שייקבעו ע"י הועדה המקומית.

פרק 22.00 - סגבלות וחריגים

22.01 - כניה מחח לקורי

חשמל עליים

לא ינחן היחר בניה מחח ובסמוך לקורי חשמל, אלא, בהחאס לסגבלות כחכנית המחאר המחוזית כסעיף 6.1 ובחנאי קיום הנחיות חכרת החשמל לישראל בדבר בסיחות.

22.02 - בצוע ענדוח בקרבח

קורי חשמל

כל פעולת חפירה, חציכה או כרייה, בקרבח כבליס חח-קרקעיים וקורי חשמל עיליים, בין הסעונה היחר עפ"י החוק ובין לאד, מוחננת כחאום מוקדם וככחכ עם חכרת החשמל לישראל.

22.03 - מוביל המיס הארצי

כשטח הסוכרז למעכר מוביל מערכת המיס הארצית על מחקניה, כולל דרך שרוח לאורך המוביל, כמסומן בחשריס, אסורה כל כניה, נסיעה עצים, או חצייה (ככביש או מערכת צינורות לכו') ללא קבלח אישור בכחכ מנציכות המיס.

22.04 - אתרי עתיקות

לא ינחן היחר כניה, שמוש ופעילות כשטח, שהוכרז כאחר עתיקות, על פי חוק העתיקות חשל"ח - 1978 או המסומן כאחר עתיקות כחכנית זו, אלא על פי אישור בכחכ סאח אגף העתיקות של ממשלת ישראל, כל עכורה שהוחרה בצורה זו, חבוצע בהחאס לחנאים המפורסס באישור של אגף העתיקות.

22.05 - פעוטון וגן ילדים

טרום חובה

על פי שיקול דעה הועדה המקומית וכאישור הועדה המחוזית יוחר שימוש חורג כמגרש למגורים להקסה פעוטון או גן ילדים טרום חובה, כחנאי קבלח אישור משרד החינוך, משרד הכריאות והמלצח ועד המושב או הישוב.

22.06 - מנחח מסוקים

ושחתי נחיתה

הקסה מנחתי מסוקים ושחתי נחיתה חורשה בכל חחום החכנית ובחנאי, שההיחר לכך יינחן בהחאס לחכנית מפורסה מאושרת, שנערכה ע"פ הוראות סעיף 5.14.2/ג של חכנית המחאר המחוזית.

22.07 - גדרות

א. היחר להקסה גדר יוחנה כמיקומה ע"פ סימון מודד מוסמך כשטח.

ב. גובה הגדר למגורים כלכד לא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע בחזית המגרש - 1,20 מ', הנמוכים ביותר. ובמגרש פינתי - 0,60 מ'.

ג. כאזור שטח כנוי לא חורשה תקסה גדר חיל בחזית המגרש. בשאר האזוריס, גדר חיל רק על פי שיקול דעה הועדה המקומית.

ד. העצוב האדריכלי וחומרי הגמר של הגדרות בחזית יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרונים" / "צמון השרון"
נתניה, רחוב שטנמפר 5
טל. 053-36576

- פרק 23.00 - איזור תכנון מיוחד - גוש 8138 חלקה 13
- מסומן כחשויט בפסיס ירוקים באלכסון על רקע לכן ומותחם בקו שחור
- 23.01 - חכניה מפורטת: החרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית מפורטת אשר תוכן על כל השטח. התכנית כפופה להכרזה של קרקע חקלאית וחייבת אישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- 23.02 - שמושים מותרים: מכני צבור, מוסד (ביח אכזה וכד'), דרכים ושבילים, שטחים פתוחים, מחקנים הנדסיים, שטחים לחניה.
- 23.03 - הוראות בניה: על פי חכנית בנוי ופתוח מאושרת כועדה המקומית לכל איזור על פי ייעודו.
- 23.04 - הפקעות ורישום: השטחים המיועדים בתכנית המפורטת לציבור (על פי סעיף 188 ב' לחוק) ולדרכים יופקעו ויירשמו על שם הרשות כחוק.



- פרק 24,00 - חננות תדלוק
מסומן בחשויט בפסיט סגול ואפור באלכסון
- 24,01 - שמושים מותרים: על פי ת.מ.א. 48 על תקוניה - סווג
חננות תדלוק
- 24.02 - חכניות מפורטות: החרי בניה יוצאו כהתאם לחכניה מפורטת
מאושרת וחכניה בנוי ופחות.

ועדה המקומית לתכנון ובניה
"שרוני" / "צמון השרון"
תנ"ת, רחוב שטמפלר 5
טל. 576-26-052