

4-14395

ועדה מקומית לתכנון ובניה
"מקו-חפר"
24.09.2001
נתקבל

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
25-09-2001
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה התשפ"ה 1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי

עמק-חפר

תכנית שינוי מתאר מקומית

עמ / 200 / 21

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית עמ/200 על שינויה

התכנית מס' 21/200
מחוז המרכז
26/12/01

החלטת הוועדה המחוזית
96-12-01
תאריך
בדיק ציטוט מהתקיד
למשך מיום 5.11.00
מחוז המרכז

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור חכנית מס' 21/200
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.11.00 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

- עדכונים
- אוגוסט 1995
- ינואר 1996
- מרץ 1996
- ספטמבר 1996
- נובמבר 1996
- דצמבר 1996
- ינואר 1997
- פברואר 1997
- מרץ 1997
- מאי 1997
- יולי 1997
- אוקטובר 1997
- יוני 2000
- ינואר 2001
- אוגוסט 2001

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 21/200
בשיבה מס' 36002 מיום 13.3.96
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש
שוכר

פרק א' - הוראות כלליות

1.א	<u>מחוז:</u>	המרכז
2.א	<u>נפה:</u>	השרון
3.א	<u>מרחב תכנון מקומי:</u>	עמק-חפר
4.א	<u>שם התכנית:</u>	1) תכנית שינוי מתאר עח/200/21 המהווה שינוי לתכנית מתאר עח/200 על שינוייה. - 2) תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
5.א	<u>מקום התכנית</u>	מיועצה אזורית עמק חפר.
6.א	<u>תחולת התוכנית:</u>	התכנית תחול על כל האזורים המוגדרים כ"אזור חקלאי מיוחד מושב" במושבים בתחום מרחב תכנון מקומי עמק חפר, למעט המושבים: ביתן אהרון, בית ינאי, גבעת שפירא, הדר-עם, כפר חיים, כפר-ידידיה. כמו כן התכנית לא תחול על מושבים בורגתא ומכמורת למעט המיקרקעין המצויים בהם והמפורטים בסעיף ג.3 לתכנית זו.
7.א	<u>גבול התכנית:</u>	גבול התכנית היינו כל מרחב התכנון המקומי עמק חפר.
8.א	<u>שטח התכנית</u>	כל שטח תחום מרחב התכנון מקומי עמק חפר.
9.א	<u>בעל הקרקע:</u>	מנהל מוקרקעי ישראל.
10.א	<u>יוזם התכנית:</u>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר.
11.א	<u>מגיש התכנית:</u>	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר.
12.א	<u>עורך התכנית:</u>	מחלקת התכנון-הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר. תכנית זו כוללת:
13.א	<u>מסמכי התכנית</u>	הוראות בכתב (תקנון) הכוללות 20 עמודים ושלושה נספחים: נספח 1. סקר שימושים חורגים בישובי עמק חפר; נספח 2. סקר יחיד לפועלים זרים; נספח 3. הוראות תכנית מתאר עח / 200 / 20 בדבר מבני קייט כפר (אושרה ביום 21-08-88 י.פ. 3578).

נספחים א', ב' ו-ג' מהווים מסמכי רקע לעריכת הוראות התכנית ואינם חלק ממסמכי התכנית.

- 14.א יחס לתכניות אחרות:
- (1) תכנית זו באה להוסיף הוראות לתכנית מתאר מקומית עח 200/
על שינוייה.
- (2) התכנית אינה מהווה שינוי לתכנית עח / 20/200.
- (3) על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מתאר מקומית עח 20/200
בכל הנוגע למבני קיט כפרי.
- (4) תוכנית זו באה להוסיף זכויות על פי כל תכנית ולא לגרוע.
- (5) במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר מקומית
עח / 200 תגברנה הוראותיה של תכנית זו.
- (6) תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מחוזית תכנון / 3 / 7
- 15.א מטרת התכנית:
1. שינוי הוראות סעיפים 23,24,31 בפרק ה' לתכנית מתאר עח / 200,
המתייחס לאזור חקלאי מיוחד.
2. שמירת אופי הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים שבתוכו
להמשיך בפועלם.
3. הסדרת פעילות יצרנית נוספת שלא למטרות חקלאיות (פעילות פלי"ח)
במושבים.
4. קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה פעילות יצרנית (פלי"ח) בשטח
המגורים אשר בחלקה "א"
5. קביעת הוראות מפורטות למתן התרים למבני מגורים לפועלים
זמניים בחקלאות בשטח המגורים אשר בחלקה "א"
6. צמצום ומועור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב.
7. ניצול מושכל של תשתיות הקיימות במושב.
8. שמירה מירבית על קרקע חקלאית.
9. שמירת האיזון החברתי במושב בהתייחס להתפתחויות
סוציו-כלכליות צפויות
- 16.א היטל השבחה:
יוטל וייגבה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 17.א הוראות שפוי:
מבקש היתר בניה בהתאם לתכנית זו - יחתום כתנאי לקבלת היתר הבניה,
על התחייבות לטובת הועדה המקומית לפיה ישפה את הועדה המקומית בגין
כל תביעות פיצויים שיפסקו כנגדה בגין ועקב אישורה של תכנית זו ככל
שהפגיעה נגרמה או תגרם על ידי מבקש ההיתר
- 18.א מועד משוער לביצוע
תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים

פרק ב' - הגדרות ופרושים

- ב.1. הגדרות ופירושים בתכנית זו
בתכנית זו תהיה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:
1. "בית מגורים": יחידת דיור המיועדת לבעל הנחלה, לבן ממשיד ולהורים.
 2. "בעל משק": מי שמחזיק כדין בעצמו או יחד עם אחרים, במשק חקלאי בתור בעל, חוכר או חוכר משנה, או כבר-רשות של מוסד מיישב או של האגודה, שניתנה לתקופה בלתי קצובה או לפחות לשנה.
 3. "השטח הקובע": היינו שטח המוגדר לצורך חישוב שטחי בניה המותרים בחלקה "א" של הנחלה.
 4. "השטח המותר": השטח שבו מותר להקים או להסב מבנה לתעסוקה לא חקלאית.
 5. "ועדה מקומית": הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק חפר.
 6. "חוק": חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
 7. "חלקה א'": שטח רצוף של קרקע המהווה חלק מנחלה והמיועד למגורים (בחלקו או בכללו), למבני משק וכן לעבוד חקלאי וגידול בעלי חיים.
 8. "חלקה ב'": יחידת קרקע, המוחכרת כחלק ממשבצת, בין שהיא מוחכרת ורשומה כחלק מיחידת משק חקלאי בודד מנחלה, ובין שהיא מהווה חלק מעתודות הקרקע החקלאית, המחולקת על ידי היישוב וחבריו.
 9. "מבנה חקלאי": מבנה הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.
 10. "מבנה יביל": מבנה שהובל בשלמותו ממקור יצורו מוכן להקמה, והוצב על מסד בגובה עד 70 ס"מ, ללא צורך בחפירת ויציקת יסודות וכלונסאות.
 11. "מבנה מוסב": מבנה שיותאם /או יוסב על פינת לעמוד בתנאי הוראות תכנית זו למטרת שימוש לצרכי הפעילות הלא חקלאית. - מבנה פל"ח.
 12. "מבנה פל"ח": - "מבנה משמש לתעסוקה לא חקלאית": ע"פ השימושים בס"ב.20.1 להלן
 13. "מבנה קייט ואירוח כפרי": יחידת נופש המיועדת לנופשים וקייטנים המוקמת לפי הוראות עח/ 200 / 20.
 14. "מבנה צמוד דופן": מבנה פל"ח אשר כולו או רובו נוצר מוחץ לתחום השטח המותר, ובלבד שיהיה גובל בתחום השטח המותר, וניתן לו היתר בניה כדין לפני יום 14/05/2000 (תאריך פרסום תמ"מ / 3 / 7 בילקוט הפרסומים ממשלתו).
 15. "מבנה שירות למשק חקלאי": מבנה עזר למבנה חקלאי המשמש במישרין ליצור חקלאי.
 16. "מבקש ההיתר": כל משרשאי להגיש בקשה להיתר בנכס לפי הוראות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970
 17. "מגורי פועלים": יחידות דיור - המיועדות למגורי פועלים זמניים בחקלאות.
 18. "מושב" - "כפר שיתופי": כבישעתם בתקנות האגודות השיתופיות (חברות), תשל"ג 1973 - וכן ישוב כפרי חקלאי, המוגדר כ"משק משפחתי ביתוכנן", על פי הנחיות משרד החקלאות ו"מושב עובדים":

יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המשמשת או נועדה לשמש לעבוד חקלאי, יצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים ובתי מגורים.

19. "נחלה":

משרד לבעלי מקצוע חופשי ושירותי משרד, שרותי צהרון, מעונות וגני ילדים, מועדונים ומעון יום לקשישים, אחסנה, (למעט אחסנה גלויה), מלאכה או תעשיה זעירה, שרותי מסחר הכוללים שטחי מזון ומסעדנות, למעט מסחר קימונאי כפי שהוגדר ב'ס' 1.1.1.9 לעיל, אירוח כפרי, כמוגדר בתכנית עח / 200 / 20.

20. "תעסוקה לא חקלאית"

השטח שבתוך תחום חלקה א', שבו מותרת בניה למגורים

21. "תחום מגורים":

תעשיה העומדת בקריטריונים הקבועים בפרק ג' סעיף 4.4 בתקנון (לעניין היקף העובדים) ובתנאי פרק ד' בתקנון.

22. "תעשיה זעירה בלתי מזיקה":

תעשיה ומלאכה זעירה הקשורה באופיה והיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה.

23. "תעשיה חקלאית זעירה":

2.ג. בהעדר כוונה אחרת משתמעת בתכנית 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. בחלקה "א" של הנחלה יותרו השימושים הבאים:

- 1 שני מבני מגורים ובתוכם 3 יחידות דיור עבור בעל הנחלה, בן ממשיד ודור שלישי -הורה בעל הנחלה.
- 2 מבנים לשימוש חקלאי (כגון: לול, רפת, דיר, חממה)
- 3 מבני שרות למושק חקלאי כמו: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית.
- 4 מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
- 5 שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים
- 6 שרותי אחסנה, מלאכה ותעשיה זעירה.
- 7 תעשיה חקלאית זעירה, הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק.
- 8 מבני קייט כפרי לפי הוראות עח/ 200 / 20.
- 9 שירותי מסחר הכוללים שירותי מזון ומסעדנות אך למעט ניסחר קמעונאי מסוג: מכולת, צרכנייה, סופרמרקט, חומרי בנין, חומרי ניקוי וכל ניסחר אחר המיווה ביטרד

1.ג.2. כל השימושים המפורטים בסעיף ג' 1.1.1.1 דלעיל, יותרו בכפוף להוראות תכנית המתאר המקומית עח / 200 ולהוראות תכנית זו

1.ג.3. לא יותרו שימושים לצורכי בידור ואירועים היוצרים ריכוז ואו התקהלות בני אדם

2.ג שטחים וזכויות בניה בתחום המגורים בחלקה א'

(1).2.ג

1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית אלא בתחום השטח המותר.
2. השטח הקובע לצורך חישוב שטחי הבניה בחלקה א' יהא חלק מהשטח המוגדר כ"שטח מגורים" במשק חקלאי (נחלה) ומסוכן בתשריט של תכנית המתאר המקומית החלה על המושב ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 (שלושה) דונם (להלן - "השטח הקובע") ולא יקטן מ- 1.6 דונם.
3. השטח הקובע יחושב כרצף אחד מתחילת חלקה א' - מקום בו בנויים או מתוכננים בתי המגורים, ומבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
4. בחלקה א' ששטחה עד 1.0 (אחד) דונם לא תותר תעסוקה לא חקלאית.
5. בחלקה א' ששטחה בין 1.0 דונם ל 1.6 דונם יותר רק שימוש לאירוח כפרי, בכפוף להוראות תכנית מתאר עח 20/200.
6. על אף האמור בס"ק ג.2.ג (1) 1 רשאית הועדה המקומית לקבוע בעת מתן היתרי בניה כי השטח המותר כולל, בנוסף לשטח תחום המגורים, גם את השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.
7. על אף האמור בס"ק ג.2.ג (1) 2 רשאית הועדה המקומית להתיר 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. (לעניין זה גובל וצמוד, גם אם הוא מעבר לדרך חקלאית קיימת ביום אישורה של תכנית זו הגובלת בשטח המותר).
8. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי ושירות).

ג.2. (2) סך כל השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40% או על 1200 מ"ר, לפי הנמוך מבין השניים, כמפורט בסעיפים ג.3 ו-ג.4. להלן,

ג.2. (3) תכנית זו קובעת הוראות מפורטות להקמתם של מבנים לצרכי פעילות לא חקלאית (מבני פלי"ח) ומבנים למגורי פועלים זרים בחקלאות, בתחום המגורים בחלקה "א", ולהסבת מבנים חקלאיים למטרות האמורות. כל יתר המבנים בתחום הנחלה יוקביו על פי הוראות תכניות שבתוקף ובכפוף למגבלות הקבועות בתכנית זו.

ג.2. (4) מבני פלי"ח המשמשים כשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון יכול שיהיו צמודים לבית מגורים של בעל המשק בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ובלבד שסך הכל גודל המבנה כולל בית המגורים לא יעלה על 350 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות למגורים, ושימושי פלי"ח

ג.2. (5) ניתן יהא למוקם מבנה לשימוש פלי"ח המשמשים כשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון במרתף, או בקומת עמודים, או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה שמשמש למטרות פלי"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו, ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות

ג.2. (6) השטח הביועד לשימושי פלי"ח כמפורט בסעיפים ג.2, ו ג.2 (5) יופחת משטחי בניה המותרים לשימושי פלי"ח לפי תכנית זו (500 מ"ר)

ג.2 (7) הועדה המקומית רשאית לפי שיקול דעתה לקבוע הוראות נחמירות לגבי מרחקים וקווי בנין לכל שימוש בהתאם לאופי המבנה וסוג הפעילות תוך התייעצות עם הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית

ג.3 הוראות מיוחדות לגבי החלת התכנית

התכנית תחול על כל המושבים באזורים המוגדרים כ"אזור חקלאי מיוחד מושב" בתחום מרחב תכנון מקומי עמק חפר, למעט המושבים ביתן אהרון, בית ינאי, גבעת שפירא, הדר-עם, כפר חיים, כפר-ידידיה. כמו כן התכנית לא תחול על מושבים בורגתא ומכמורת למעט המקרקעין הבאים:

חלקה ארעית	גוש ארעי	חלקות רשומות	גוש רשום	מס' נחלה	יישוב
2	8502	ח"ח 14 ח"ח 9-11	8094 8116	22	בורגתא
11	8502	ח"ח 31, 18, 17 ח"ח 9, 11	8096 8116	31	בורגתא
21	8502	ח"ח 22 ח"ח 4, 5	8096 8131	61	בורגתא
8	8503	ח"ח 1, 3, 17	8131	136	בורגתא
		194	8414	122	מכמורת
		193	8414	123	מכמורת
		189	8414	125	מכמורת
		205	8414	142	מכמורת

ג.4. טבלת זכויות בניה לפי שימושים --- ראה עמוד 7

4.4. טבלת זכויות בנייה לפי שימושים

קוד בניין	מספר קומות וגיבה מרבי	השטח הקובע	סה"כ שטח המותר לבניה	סה"כ אחוזי בנייה מרש"ח	שירות	שטח עסקי ומספר יחידות במחלה	סוג שימוש
בהתאם לתכנית המתאר עמ' 200 ובהתאם לתכנית מתאר / מפורטת של הישוב (ראו טעף 4.ג.2)							
	✓	קומת אחת 3.5 מ' ✓	לא יעלה על 465 מ"ר ✓	לא יעלה על 45 מ"ר ✓		400 מ"ר 3 יחיד בשני מבנים	מבני מגורים בתחום מגורים בנווילה
בהתאם להוראות תכנית המתאר עמ' 200 (ראו סי' 4.ג.1) מרווח למבני מגורים במחלה - 5 מ' ✓							
בהתאם לתכנית מתאר עמ' 200/200 ותכנית מתאר עמ' 4.ג.2 (7)							
מבני קניט ואירוח כפרי מבנים לשימושי חקלאי ומבני שירות למשק חקלאי							
מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יפחת מ- 25 מ' ממבנה מגורים שבמגושי אחר							
1. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יפחת מ- 2.5 מ' בגג שטוח 2. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לקבוע כי מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים במגושי אחר לא יפחת מ- 8 מ'							
3. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים בתחום אותה חלה יהיה 0 מ', בתנאי שיתקיימו הוראות סעיפים 1 או 2 לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום אותה חלה.							
4. לגבי מבנים לשירותי משדד לבעלי מקצועות חופשיים חלית הוראות סעיף 2.ג.4 - (4) - 2.ג.6							
ראה טעף 4.ג.4 (1)							

הערות לטבלת בנייה לפי שימושים

- 4.4.1 (1) סך כל השימושים, לצורך הישוב אחוזי הבניה, ואז סף הכל שטחים המותרים לבניה
כוללים: שטחי מבני מגורים, מבני מגורים למעילים, מבני שירות למשק
חקלאי, מבני קניט, מבני פליטה, ומבני שירות שונים.
- 4.4.2 (2) שטח המבנים למגורים ילקח בחשבון בין אם הוקמו בפועל במלואם ובין אם לאו.
- 4.4.3 (3) שטח הבניה מתחילים למבנה חדש או מוסב.
- 4.4.4 (4) מספר העובדים בעסק לא חקלאי במחלה לא יעלה על עשרה (10) בשעת השיא.

4.4.5 (5) אחזרה גלויה תותר רק אם היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של
החקלאי, בעל הניהלה, ואינה חורגת בחקפה ובאופייה מצרכי התפעול הישיר.

4.4.6 (6) השטח לשירותי מזון ומשידינות נכלל ב-500 מ"ר המותרים לפעילות פליטה.

4.4.7 (7) שטח למבנה קניט כפרי נכלל ב-1200 מ"ר המותרים לבניה בתחום השטח הקובע.

ג.5. הוראות כלליות בנוגע למבנה פל"ח

ג.5.1) הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

1. טרם הגשת בקשה להיתר למבנה או לשימוש במבנה פל"ח, תוגש לבדיקת הועדה המקומית בקשה למידע מוקדם מוגשת על רקע מפת מדידה מצבית ובהתאם להנחיות הכלולות בפרק "ה" לתכנית זו.
2. מבנה המיועד לפעילות פל"ח, יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי איכותיים עם גימור באיכות גבוהה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
3. הקירות החיצוניים של המבנה יבנו מחומרים קשיחים: בלוקים בבניה נקיה או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים, או מפח מגולוון, צבוע בתנור דגם "איסכורית", או "אגן", או שווה ערך.
4. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לפעילות יצרנית נוספת, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ג.5.2) תשתיות

1. בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת, תוודא הועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר הבניה או השימוש למבנה.
3. הועדה המקומית תוכל לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת

ג.5.3) אישורים מאת גורמים מוסמכים

כתנאי למתן היתר לבניה או לשימוש במבנה לצרכי פעילות יצרנית נוספת, יש לוודא קיום התייעצות וקבלת האישורים כדלקמן:

1. התייעצות עם ועד היישוב והמועצה האזורית;
2. אישור המשרד לאיכות הסביבה, בהתאם להוראות פרק ד' להלן;
3. אישור משרד הבריאות;
4. אישור משרד החקלאות;
5. אישור מנהל מוקרקעי ישראל;
6. אישור רשות הכבאות.

ג.5.4) הגבלות בחלקות ב'

1. מבני פלי"ח יהיו בתחום השטח המיועד למיגורים בלבד בתוך חלקה א'.
2. בחלקות ב' לא תותר הקמתם של מבנים המיועדים לפלי"ח אלא במסגרת איזור מלאכה מרכזי, בהתאם לתכנית מתאר. מקומית או תכנית מתאר אחרת.

ג.5.5) חניה, תנועה ותחבורה

1. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת דרכים ארציות.
2. הגישה למבני פלי"ח תתבצע אך ורק דרך דרכים סטטוטוריות. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פלי"ח מעורף החלקה.
3. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופתוח שתצורף לבקשה להיתר ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר מיגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.
4. החניה תהא בהתאם לקבוע בתקן בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, כפי שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה או השימוש, עבור השימוש המבוקש במבנה או כפי שתחליט הועדה המקומית בהתאם לנסיבות העניין, ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור.
5. על אף האמור בסעיף 4 לעיל לא תותר תעסוקה לא חקלאית המיחייבת:
 - יותר מ-5 מקומות חניה עפ"י תקן החניה התקף,
 - מסי התנועות של רכב יוצא ונכנס לעסק לשעת - שיא לא יעלה על 10 כלי רכב ובסה"כ לא יעלה על 25 ליום.
 - תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ- 4 טון.
6. מקומות חניה יותרו רק בשטח המותר, על פי הוראות תכנית זו לתעסוקה לא חקלאית.
7. רצוי לאפשר נגישות למבנה לצרכי פעילות יצרנית נוספת באמצעות דרך שירות בתחום חלקה א'.
8. לא תותר הכשרת או הסבת מגרשים לחנית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'

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

- ג.6.1 מבנים שהוקמו בהיתר ובפועל משמשים למטרת פלי"ח, יוכלו לקבל היתר באישורה של הועדה המקומית בהתאם לשימוש המבוצע בפועל, ובלבד שיגישו בקשה להיתר לשימוש ויעמידו בהוראות תכנית זו. בקשות להיתרים יוגשו תוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו.
- ג.6.2 (א) הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לבניה או לשימוש של תעסוקה לא חקלאית בהריסת מבנים קיימים שלא כדין או מבנים שאין בהן שימוש על חשבון מבקש ההיתר

ג.6.2 (ב) על אף האמור לעיל תהיה רשאית הועדה המקומית לסרב לבקשת פלי"ח למבנה מוסב שאינו עומד בתנאי הוראות תכנית זו לעניין התנאים הפיזיים של המבנה וקווי הבניין שלו, אם מצאה כי התרת הפעילות המבוקשת תהווה מפגע סביבתי, בריאותי, ארכיטקטוני או אחר.

ג.6.3 למבנים שהוקמו ללא היתר, המשבשים למטרת פלי"ח, יוגשו בקשות להיתרי בניה ושימוש תוך שישה חודשים ממועד מתן תוקף לתכנית זו. בבקשות להיתרים שיוגשו לפי הוראות סעיף זה ינהגו בהתאם להוראות תכנית זו.

7.2 הוראות למתן היתרים למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות

בהתאם לאמור בסעיפים 1.ג-3.ג לתכנית זו, רשאית הועדה המקומית ליתן היתר למבנים למגורים לפועלים זמניים בחקלאות. (להלן "מבנה לפועלים") בקשות להיתר יוגשו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ותקנותיו על הבקשות להיתרים יחולו הוראות כדלקמן:

ג.7.1 (1) סוג המבנה

1. תותר הצבת מבנים יבילים-אירועים, אשר הובלו בשלמותם ממוקום 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 שירות הקיימים כפוף לתנאים כמפורט בסעיף ג.7.1 (3) להלן.
3. לא תותר הקמת מבנים חדשים למטרת מגורים לפועלים.

ג.7.2 (2) מיקום המבנה

1. מבנה לפועלים ימוקם באזור 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.7.3 (3) תנאים להסבה ושיפוצ

ייתנו היתרים להסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות במבני מגורים ומבני שירות 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 בשיפוצ והסבה תוספת שטח מגורים החורג מקירות החיצוניים של המבנה

ג.7.4) קווי בנין ומרווחים

קווי בנין ומרווחים למבנים אחרים בנחלה יהיו בהתאם להוראות תכניות מתאר ומפורטות החלות על הישוב שבו מוקם המבנה, ובהתאם להוראות בסעיף ג.4 לעיל.

ג.7.5) גודל המבנה

מבנה מגורים לפועלים יכיל חדרי מגורים, מטבח, שירותים, וייתקנו כו סידורים לחימום ובישול.

גודל מבנה מגורים לפועלים לא יקטן מ- 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. שטחו של מבנה למגורי פועלים ייכלל בסך כל השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לפי סעיף ג.2.2 לתכנית זו.

ג.7.6) תשתיות

על בקשה להיתר למגורי פועלים זרים יחולו הוראות סעיף ג.5.2 לעיל.

בטרם יינתן 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.

ג.7.7) 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.

ג.7.8) תוקף ההיתר

1. תוקפו של ההיתר שינתן לפי הוראות תכנית זו, היינו רק לתקופה שלבעל הנחלה ולמבקש ההיתר יהיה אישור תקף מהרשויות המוסמכות להעסקתם של פועלים זמניים בחקלאות
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.

ג.7.9) התחייבויות להבטחת קיום תנאי ההיתר

1. בעל הנחלה ומבקש ההיתר יחתום על התחייבות שתנוסח על ידי היועץ המשפטי של הועדה המקומית, ולפיה, בין היתר, המבנה יביל-ארעי והמבנה המשופץ מוסב ישמשו למגורי פועלים זמניים בחקלאות בלבד כל זמן שיש בידו אישור תקף להעסקתם, ולא ישמש למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת אם הזכויות בנחלה הנס של בני זוג תיחתם ההתחייבות על ידי שניהם.
2. מבקש ההיתר יחתום כתנאי למתן ההיתר על הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שהועדה המקומית תוכל להיכנס למקרקעין להרוס את המבנה ולפנותו במידה ובעל הנחלה לא עשה כן בתום תוקפו של ההיתר.

ג.7.(10) זכות סירוב

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 ומנייים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.

פרק ד. הוראות בתחום איכות הסביבהד.1. הוראות בתחום איכות הסביבה

הוראות שיפורטו להלן יחולו על שימושים יצרניים לא חקלאיים (שימושי פלייח) בתחום הנחלה.

ד.1.1 (1) שימושים מותרים - ככלל, פעילות תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות

הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

שימושים אחרים יותרו ככל שיעמדו בתנאים המפורטים להלן:

ד.1.2 (2) חומרים מסוכנים

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, (להלן: חומר מסוכן), לרבות אחסנה, שינוע, ייצור פסולת או פליטות מכל מקור שהוא.. כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן. לא יותרו מחסניים מסחריים לכיכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנייל.

ד.1.3 (3) אחסון

- (1) לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה פתוחה או גלויה.
- (2) לא תותר הקמת מחסניים מסחריים לכיכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנייל, ואחסון או ייצור חומרי נפץ או תהליכי ייצור הדורשים חומרים כנייל.
- (3) אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראת החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת ומשיכת מזיקים למינייהם.
- (4) לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר אחר וכד.
- (5) בכל מקרה, יחולו עליה אותן המגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן כי- 18 מ' וגודל השטח המיועד לפעילות כזאת לא יעלה על 100 מ"ר.

ד. 1. (4) מים ושפכים

- (1) תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך הייצור תותר רק בישוב בו קיימת מערכת ביוב מרכזית.
- (2) כאשר קיימת מערכת ביוב מרכזית, בישוב, על הפעילות המבוקשת לעמוד ב-2 תנאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מאלה של מגורים, כפי שיפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של הישוב.
- (3) באין מערכת ביוב מרכזית בישוב - כל פעילות רטובה, בה נדרשים מים בתהליך הייצור או בעבודה אחרת - אסורה, אך בישוב שטרם הוקמה בו מערכת ביוב מרכזית יותרו מבני פלי"ח ובלבד שינתן פתרון מקומי נקודתי באישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- (4) **כמות** - פעילות "יבשה" בלבד, שסה"כ צריכת המים עבורה, עבור הפעילות במבנים החקלאיים ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.
- (5) **איכות** - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תיקני ים ועל מנת לבצע תהליכים להרחקת מרכיבים פריקים ביולוגיים בדומה לשפכים ביתיים או הרחקת חול, אדמה בלבד.

ד. 1. (4) איכות אויר

לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות:

- (א) **אנרגיה מותרת** - חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולארית.
- (ב) **כמות** - הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.
- (ג) **ריחות** - אסורה פליטת ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת של משק בית ומשק חקלאי.
- (ד) **עשן, אבק וחלקיקים** - אסורה פליטת עשן, 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, כבישיעוּתם בחוק למניעת מפגעים.

ד. 1. (6) פסולת מוצקה

- (א) אשפה ביתית או פסולת בת מיחזור בלבד, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר באחריות הרשות הביקומית.
- (ב) פסולת, עד לסילוקה, תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.
- (ג) כמות הפסולת, הכיועדת לפניו באמצעות מערכת הפינוי הציבורית, תוגבל ולא תעלה על כמות פסולת ל- 2-3 משפחות, לא יותר מ- 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום. (2-3 מיכלים ביתיים).

ד.1.7) רעש

מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) לשעות היום והלילה,
לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה).

בשעות היום - 06:00 עד 19:00 עד DBA 45.

בשעות הלילה - 19:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ד.1.8) קרקע

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

ד.1.9) שעות הפעילות ומספר עובדים

מספר עובדים המועסקים במבנה לתעסוקה לא חקלאית בנחלה לא יעלה על עשרה (10) בשעת שיא.

שעות הפעילות יהיו 6:00 - 19:00, למעט אירוח כפרי, ובתנאי סעיף ד.1.7) לעיל.

ד.1.10) שימושים בקרקע בשטח פתוח - מחוץ למבנה

1. לא תותר אחסנה גלויה כלשהיא על חלקה א', אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכיה התפעול השוטף.
2. על האחסנה גלויה יחולו אותן המגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים.
3. מרחק מינימום מביית מגורים בנחלות שכנות לא יפחת מהמרווחים הקבועים. בסעיף ג.3 לעיל.
4. כמו כן לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית, כגון: מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים, תחנות דלק וכד'.

ד.1.11) רישוי

בשלב מתן האישורים לשימוש פל"ח ולרשיון עסק, יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים, ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים המפורטים לעיל.

פרק ה' - הנחיות וכללים למתן היתרי בניה

1. **תחולה** - היתר לשימוש פל"ח, בחלקה א', יינתן לחבר האגודה שהוכרה לו קרקע בחכירה, לדורות, או בחוזה זמני מתחדש, למטרות שימוש חקלאי בתנאי נחלה.
2. מתן היתר להקמת מבנה חדש למטרות פל"ח או מתן היתר לשימוש פל"ח במבנה קיים, יותנה בהגשת בקשה על פי חוק התכנון והבניה, על פי החוק לרישוי עסקים, וכן על פי אישור האגודה.
3. אופי וצורת המבנים יהיה תואם את הסביבה הכפרית. הוראות בדבר בינוי ועיצוב המבנה וחומרי הגמר יקבעו על ידי הועדה המקומית

4. מבקש ההיתר יגיש לוועדה נספח המפרט את התשתית הקיימת והדרושות לקיום שימושי פל"ח: דרכי גישה, ביוב, מים, חשמל ותקשורת, את היעוד והשימוש המתוכנן והמפורט של המבנה, ואת הכללים שנקבעו בהמלצות הועדה.
5. המבנה והשימוש שיעשה בו יצטרכו לעמוד בתנאי איכות הסביבה, הבריאות וכבוי אש, כפי שיקבעו ע"י המשרדים הנוגעים בדבר.
6. לחלקות ב' לא תותר הקמת מבנים למטרות כלשהם, למעט פעילות חקלאית ואחסנה הדרושה לתפעול השוטף של הייצור החקלאי, או ככיסוי למתקנים שונים קבועים בשטח.
7. שימוש למטרות לא חקלאיות במבנה חקלאי קיים שעומד ללא שימוש, יותר רק אם הוא עומד בכל הכללים שצוינו בתכנית זו, ולפי חוק התכנון והבניה.
8. תניה עבור כל כלי הרכב הקשורים לעסק, תותר אך ורק בתחום הנחלה.
9. שילוט: השילוט לפרסום עסקים, יעשה בהנחיה ובאישור האגודה והועדה המקומית בלבד, תוך התייחסות לעיצוב והשתלבות בנוף הכפרי.
10. בחלקה "א" יורשו עסקים בבעלותו המלאה של בעל הנחלה בלבד.
11. בעלי הנחלות שיקבלו היתר - יממנו על חשבונם את הוצאות התשתית הנוספות למושב, בגין הפעלת העסקים שיאושרו.

נספח א'

סקר שימושים חורגים במושבים במועצה אזורית עמק חפר

סה"כ 243 עסקים:

67	בית יצחק
28	כפר ויתקין
13	כפר מונאש
12	מכמורת
12	אביחיל
6 - 9	12 מושבים
2 - 5	8 מושבים

2 מושבים - , - , ביתן אהרן וגבעת שפירא - ללא שימוש חורג

חלוקה לפי ענף כלכלי:

46%	מלאכה ותעשייה זעירה
32%	מסחר, שירותים ובידור
10%	משרדים, סטודיו, קליניקה
12%	אחסון

חלוקה לפי גודל מבנה:

50%	עד 100 מ"ר
23%	100 - 200 מ"ר
19%	200 - 500 מ"ר
6%	500 - 1,000 מ"ר
2%	1,000 מ"ר ויותר

נספח ב'

הוועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר

נתוני סקר מבנים למגורי פועלים זרים

מבנה	מבנה יביל	ישוב	מס' / או משופץ
41	15	אחיטוב	1
-	1	אביחיל	2
1	4	בורגתא	3
6	6	בארותיים	4
4	1	בית הלוי	5
1	-	בית חרות	6
4	1	גן יאשיה	7
-	2	אמץ	8
5	1	בית-יצחק	9
2	4	חניאל	10
12	20	כפר-חיים	11
1	8	כפר-ידידיה	12
11	2	כפר-ויתקין	13
1	5	כפר-חוגלה	14
3	16	עולש	15
92	87	סה"כ	

נספח ג'תקנון תכנית מתאר עח/200/20

מחוז:	המרכז
נפה:	השרון
מרחב תכנון מקומי:	עמק חפר
שם התכנית:	תכנית שינוי מתאר עח/200/20 המהווה שינוי לתכנית מתאר עח/200 על שינוייה.
מקום:	מועצה איזורית עמק חפר.
תחולת התכנית:	משקים באיזור חקלאי מיוחד מושב בתחום מועצה איזורית עמק חפר.
יזום ומגיש התכנית:	הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.
מחבר התכנית:	הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק חפר.
מטרת התכנית	שינוי הוראות סעיפים 23,24,31 פרק ה' בתכנית עח/200 - איזור חקלאי מיוחד מושב.
הגדרות ופרושים:	בהתאם לפרק ב' לתכנית מתאר עח/200
בעל הקרקע:	מנהל ביקרועי ישראל
סעיף 23 שמושים מותרים:	באיזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים על פי תכנית בנין עיר מפורטת אשר קובעת את ייעודי האיזורים לשמושים הבאים:

- א. בתי מגורים למשק חקלאי.
- ב. בתי מגורים בישוב חקלאי (על מגרש מגורים).
- ג. מבני משק חקלאי, מבני עזר, בניני שרותים (כולל מבנים לקייט ונופש כפרים).
- ד. שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.
- ה. בנינים ציבוריים.
- ו. מתקנים הנדסיים.
- ז. תעשייה ומלאכה.
- ח. דרכים ודרכי שרות.
- ט. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

סעיף 24: תחולה

- א. סעיפים (א ו-ב) כמו במיתאר.
- ג. האמור בסעיף 31 א' המופיע להלן יחול על משקים חקלאיים (נחלות א') במושבי עובדים, מושבים שיתופיים, כפרים שתופיים ודומיהם.

סעיף 31 א':

מבנים לקייט במשק חקלאי נחלה א'.

1. בנוסף לאמור בסעיף 25 במשק חקלאי הותר הקמת מבנים לקייט בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו, המרחק המינימלי בין מבנה מגורים ומבנה קייט 10 מ'.
מרחק מינימלי בין מבנה קייט למבנה משק בעלי חיים 15 מ'. לגבי מושב מכמורת יחולו הוראות פרק ט' עח/200, קווי בניין מינימליים: קדמי 5 מ' צדדי 4 מ' אחורי 6 מ'.
2. מספר יחידות במשק חקלאי 2 יח' לכל דונם משטח לבניית מגורים במשק חקלאי (בהתאם לסעיף 26 א'), כאשר מהשטח הכללי הנייל מופחת דונם אחד לצרכי בניית בית מגורים לבעל המשק ובני משפחתו (כאמור בסעיף 25). בכל מקרה שטח מבני קייט לא יעלה על 150 מ"ר. (הקמת מבני קייט תאושר אך ורק בנחלות מלאות שבנעלות חברי האגודה).
3. תותר בניה בקומה אחת בלבד.
4. גודל יח' קייט לא פחות מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.
5. לכל יחידת קייט יובטח מקום חנייה לרכב בתוך המגרש וכן שביל גישה נאות.
6. כל יחידת קייט תכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים פתאימים לאוורור ובישול.
7. יש להבטיח בסמוך למבנה הקייט שטחי דשא ונטיעות לא פחות מ-40 מ"ר לכל יחידה ובו פינה מוצלת לשיבה ולשימוש האורחים.
8. לא יוצאו היתרי בניה למבנה קייט ביישוב אלא ע"פ תכנית בנין עיר מפורטת של אותו יישוב ובהתאם לתנאים האובייקטיביים הקיימים במקום.