

מרחב תכנון מקומי "מצרת השרון"
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

המחוז: מחוז המרכז.

הנפה : נפה השרון.

המקום: מרג'ה.

הרשות: מועצה מקומית זמר.

1: שם התכנית: תכנית שינוח מתאר ט/ב.מ/8-1004/1 למרגה.
שינוי לתכנית מתאר עח 8/200, עח/ח 200.

2: גושים וחלקות:

- ✓ גוש 8662 חלקות: 49-53, 1 ✓
- ✓ גוש 8663 חלק מחלקות: 1, 2, 50 ✓
- ✓ גוש 8659 חלק מחלקות: 20, 21 ✓
- ✓ גוש 8656 חלק מחלקות: 9, 23 ✓
- ✓ גוש 8652 חלק מחלקה: 33 ✓
- ✓ גוש 8657 חלקות: 13, 14 ✓
- ✓ חלק מחלקות: 16, 15, 58, 57, 56, 17 ✓
- ✓ גוש 8658 חלקות: 1-63 ✓

3: זרם התכנית: המועצה המקומית זמר והמועצה המקומית לתכנון ולבניה "מצרת השרון"

4: מחבר התכנית: מהנדס אורחי ומודד מוסמר קעדאן זיאד - ג'ת.
טל- 06-382419

06-384080

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

6: שטח התכנית: 896.852 דונם בערך.

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

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

ג. קומפילציה של תכניות בנין ערים מפורטות.

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

ה. אחוד וחלוקה בהסכמה ו/או ללא הסכמה בין חלקות רשומות ו/או מגרשים לפי רשימה מצורפת A.

8: קביעת שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אשררה כתחילת ביצוע התכנית יחשבו גמר ביצוע כל עבודות התשתית, דהיינו, ביצוע מערכת הדרכים שרוחבן 10 מ' ומעלה כולל מערכות הנדסיות כגון חשחית ביוב, מים, חשמל וכו'...

תוכן העניינים

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

רשימה מצורפת A לשטחים המיועדים לאיחוד וחלוקה.

מרגה

מ ג ר ש	ח ל ק ה	ג ר ש
1/10 חלק		8657
1/1 "		
1/2 "	49 חלק	
1/3 "		
17/7 "		8658
16/8 "		
	50 כל החלקות	8658
	" " 21	
	" " 24	
	" " 32	
	" " 33	
	" " 31	
	" " 25	
20/7 חלק		8654
20/8 "		
49/10 "		8662
49/20 "		
49/6 "		
49/3 "		

פרק 1.00 כללי

- 1.01 - שם התכנית: תכנית מתאר מ/ב.מ/8-1004/1 שינאי לתכנית מתאר
עח-200/עח/200-8
- 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 המנוחם בקו כחול כהה
בתשריט בקנ"מ 1:1250.
- 1.04 - עדיפות 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/200-8 ותוכניות המפורטות כאמור בסעיף -
"א" לעיל, קובעות הוראות תכנית זו, אך לא
תבטלנה 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 ושימושים
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, מבני ומתקני ספורט, גנים,
דרכים ושבילים.
- 1.08 - היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
- 1.09 - הריסת מבנים: לא יוצא היתר בניה על מגדשים בהם מסומנים
מבנים להריסה אלא לאחר פנויים והריסתם. הוצאות
ההריסה יחולו על מבקש היתר הבניה.
- 1.10 - חניה: חובת התקנת מקומות חניה לפי השימוש 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 מרחף בו יכללו מבני העזר.
- ד. מבני עזר: מבנה שנבנה ליד הבנין העיקרי או כחלק ממנו ומשמש לחניה, מחסן לכלי בית או לכלי גינה, חדר לאצירת אשפה, חדר מיכלי גז, חדר הסקה או מיזוג לבנין וכיו"ב.
- ה. תכסית: (כסוי שטח): היטל הקירות החיצוניים בכל אחת מקומותיו של הבנין על פני הקרקע.
- ו. יחידת דיר: מערכת חדרים בעלת כניסה ראשית אחת, מטבח, חורי 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 תוצרת חקלאית ומזון לבעלי חיים, מכון חליבה, וכיו"ב.
- יא. מתקנים הנדסיים: קוי חשמל וטלפון, קוי מים ביוב תעול, ניקוז, טלויזיה (כבל) וכיו"ב.
- יב. רשות ניקוז: כמשמעותה בחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, 1957.
- יג. מפגע סביבתי: כל שימוש הטעון היתר על פי החוק והגורם לזיהום אויר, מים או קרקע, לרעש, למפגע תחבורתי, תברואתי, אסטתי 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 וחחזוקתו על ידי בעליו. שטח זה נכלל בשטח המגרש נטו.

טו. מפלס פני הקרקע: ממוצע גובה מפלס פני הקרקע הטבעית במרכז משורר הקירות החיצוניים של הבנין.

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

יז. תכנית מתאר מחוזית: תכנית המתאר המחוזית תממ/3

פרק 3.00 - איזור חקלאי

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק על רקע לבן.

1. הגדרות: למונחים להלן חהיה המשמעות הנקובה בציודם.
- "איזור 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 לשימושים 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:
- מתכו, מיכלי חערובת 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 חורי חושך.
 3. מבנה גידול על רפד: מיועד לאימון ובידול פרגיות וגידול הודיים לפיטום ולרביה.
 4. "ארוזיה" - מבנה לאכסון אוזים או ברוזים המכיל שטח מקורה וחצרות והמיועד לגידול אוזים לפיטום ולרביה.
 5. "נספחים": מיכלי תערובת, מתקן לסילוק פגרים, מיכלי מים, מיכלי זלק 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 מחוכנן 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 חללות ניקוזי ביוב, גידור, הנחת קרוי מים, חשמל וטלפון ושלב ביצוע התכנית.

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

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

2. הגבלות והוראות לרישוי מבנים חקלאיים לסוגיהם:

1- חממות ומנהרות פלאסטיק.

- א. לא ינתן היתר לבקשה לבנית חממה ומנהרות פלאסטיק, אשר לא תכיל פתרון מקומי לבעית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע יהיה תנאי בהיתר לאחר אישורו ע"י המחלקה לשמור קרקע. וע"פ שיקול דעת מומחים ידרש פתרון סביבתי לבעית הניקוז.
- ב. בנית החממות ומנהרות פלאסטיק שגובהן המינימלי 1,5 מ' ורוחבן 4 מ' - 8,5 מ' תותר בתנאים הבאים: שטח חממות לא יעלה על 80% מגודל השטח ובלבד שישמרו קווי בנין כדלקמן: קו בנין קדמי 15 מ' או 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 חוות שדה.

- א. לא ינתן היתר לבנית בית אריזה ששטחו 40 מ"ר ומעלה שלא יותקן בו תא ב"ש וכיור לנטילת ידיים המחוברים למערכת ביוב מקומית.
- ב. 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 15 מ' או כמסומן בתשריט ומדרך שדה לא סלולה - 5 מ'. קרווי 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 והצרותיו 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 עירוס הזבל האורגני.

- (4) בדיר צאן לחלב יש לסמן את מכון החליבה, ומתן פתרון לסילוק מי הקולחים.
- (5) לעוד היוצא למרעה יש להגיש מפה בק.מ. 1,500 עם סימון צירי המעבר לעזר - הנושאת עליה אישור המועצה.
- (6) במגרשים ששטחם עד 3 דונם לא יותרו דירי צאן.

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

- קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר, ומדרך שדה לא סלולה - 5 מ'.
- קווי בנין צדדי ואחורי - 3 מ'.
- מרווח לכל מבנה אחר הדרוש לשמוש חקלאי ולבתי מגורים לפי טבלת המרחקים.

4 - רפתות -

- א. (1) בכל מבנה רפת יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
- (2) למבנה רפת ששטחו יעלה על 500 מ' יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי. יש להפריד בין ניקוז מי הנגר העילי ועירוס הזבל האורגני.
- (3) ברפת חולכות יש לסמן את מכון 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 שימשמר מרווחים וקווי בנין, כדלקמן:

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

קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.

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

מתבן - היתר למבנה יותנה במילוי דרישות רשות הכבאות.

בור תחמיץ - המרווח לביית 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 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר, קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.

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

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

- ארוזיה - א. 1 כל היתר יותנה בכך, שמפלק 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 הארוזיה, כולל מבנים מקורים וחצרות לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ב. קו בנין קדמי 60 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר. קווי בנין צדדי ואחורי 6 מ'.
- מרווחים מכל לול אחר, מחממה או מבית מגורים - ע"פ טבלת 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 לשמושים חקלאיים -

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

7. גדרות -

1. היתר להקמת גדר יותנה במיקומה ע"פ סימון מודד מוסמך בשטח.
2. חגובה 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 לרשת החשמל יוסמנו קווי הרשת בתרשים הסביבה מערכות החשמל יוחקנו על פי תקן-חברת החשמל.
3. כל מיכל דלק יסומן בתשריט וסביבו תותקן בריכת בטחון בהתאם לחקן הבטיחות של משרד העבודה ורשות הכבאות.
4. איחסון חמרי הדברה ותומרים רעילים אחרים יעשה ע"פ הנחיות האגף להגנת הצומח ומשרד הבריאות.

משרד החקלאות ושוכנולוגיה
 האגף למיכון ושוכנולוגיה
 המל"ת - תל - אביב
 תנחיתת מקצועיות למרחקי הצבה מניימנייים בענפי משק חקלאי (תמרתת במשרטים)
 נספה לחוברת הנחיות לחכנון מבני משק משק 1979
 בהוצאת האגף למיכון ושוכנולוגיה ברובו של יאיר צוק

מס' סדר	מבתי מגורים	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך
מס' סדר	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך	מגבול דרך
1	20	5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
3	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
4	50	5	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
5	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
6	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
7	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
8	20	5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
9	20	5	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
10	30	5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
11	30	5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
12	30	5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
13	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
14	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
15	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
16	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
17	40	5	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40

מס' סדר 1-5 - פרט לשעף 3 ו-5
 מס' סדר 6-17 - בתי המכון מחייבת הנאיים מיוחדים אשר יעמדו "בתנחיתות" למעט דליפת דבורים" שקיימות במח' לדבורים.
 מס' סדר 18-20 - התכנון 50 מ' המבנה - 20 מ' ***

פרק 4.00 - איזור מגורים "א"

מסומן בתשריט בצבע כחום

- 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. ניקוז תעול ואיגום.
- 4.02 - צפיפות:
 א. צפיפות הדיור באיזור זה תהיה 6 יחידות דיור לדונם נטו.
 ב. במגרשים ששטחם מעל 650 מ"ר יותר הקמת שני מבנים כפרדים על המגרש, מרחק מינימאלי בין שני המבנים יהיה 5 מטר.
- 4.03 - התרי בניה:
 התרי בניה ינתנו בהתאם לליעוד הקרקע המופיע בתשריט התכנית על פי הוראות תכנית זו, על פי התשריט לאיזור המבונה ונספח לתכנית, או על פי תכנית מפורטת מאושרת. לא ינתנו היתרים בשטחים המועדים לאחוד וחלוקה שלא בהסכמה אלא לאחר אשור תכנית מפורטת מפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- 4.03(1) - חלוקה למגרשים:
 היתר בניה יינתן לאחר אישור תכנית חלוקה שתוכן על ידי מודד מוסמך על רקע מדידה מצבית מעודכנת. החלוקה למגרשים תהיה תואמת לשטח המגרש המינימלי המצויין בטבלת האיזורים, לרוחב המינימלי של המגרש ולחלוקה העקרונית המופיעה 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, וקיימת 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 תכנית חלוקה גם לחלק מהחלקה ובתנאי שבתכנית יכלול מתחם שלם ובהסכמתם של כל בעלי החלקה.
 גבולות המתחם ייקבעו על ידי הועדה המקומית.
- 4.03(2) - תנאים:
 א. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בניה בהקמת גדר בנויה בחזית המגרש; בנטיעות של עצים ושיחים ובתחזוקתם; בחמרי גמר ספציפיים ו/או הגוון המשמש לעיצוב החזיתות של הבניין 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 בשמושו 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, מטרד 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" - תווך בנית קומת מרתף מתחת לכל
קונטור קומת קרקע.
קומת המרתף תבלוט מעל פני הקרקע 0.90 מטר מקסימום ויובטח
בה אורז מתאים.
תנאי לבנית המרתף - פתרון מתאים לאורז ולניקוז,
מוצע כי במרתף יהיו מחסנים פרטיים לדיירים, מקלט, חניה
פרטית, חדר הסקה וכיוב'.
המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן
להשכירו או לשנות את ייעודו והשמוש בו.
הקירות החיצוניים של המרתף לא יחרגו מעבר לקו הקירות
החיצוניים בהיקף הבנין שמעליו.
שטח חניה פרטית עד 25 מ"ר לדירה יותר רק 5 מ"ר עבור מחסן
ביתי לכל דירה.
השטחים הנ"ל אינם כוללים שטח חדר מדרגות, 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 קווי בנין חוקיים,
על פי תכנית זו.
ניתן יהיה למקם את המבנה לחניה על קו בנין צדדי או אחורי 0
ובתנאי בנית קיר אטום על הגבול לכל הגובה וניקוז גג המבנה
למגרש המבקש.

ניתן יהיה למקם את המבנה לחניה על קו בנין בחזית כמסומן
בחשריטת התכנית המפורטת המאושרת או 2.0 מטרים.
גובה מקסימלי למבנה החניה הפרטית (במבנה נפרד) יהיה 2.20
מטרים.

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

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

4.07 - חניה:

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

4.08 - איזור מגורים ב' (שטח בנוי צפוף): כמסומן בחשריט צבע תכלת.

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

- ב. חותר 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% 3 קומות - 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% ל- 3 לכל קומה מותר 3 קומות.
- ו. קו בנין באזור זה יהיה 3 מ' בצד ו/או 0 קו באם קיים קיר משותף לשכן.
- ז. קו בנין לדרו/ו/או שביל כמסומן בתשריט.
- ח. המרווחים האחוריים במגרש והיו 3 מ' ו/או 0 באם קיים קיר משותף במגרש שכן.
- ט. היתרי הבניה באזור מגורים ד' (שטח בנוי צפוף) יוענקו לפי מדה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.

4.09 - שונות: לפרטים משלימים ראה סעיף (2) בלוח האזורים.

פרק 5.00 - איזור מגורים עם חזית מסחרית

מסומן בתשריט בצבע כתום עם קו סגול בחזית.

- 5.01 - שמושים מותרים:
 א. יחידות מסחריות כגון: חנויות, משרדים, סוכנות דואר ובנקים;
 מדעות, מזנונים ובתי קפה;
 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 כנטפחים לתכנית הבנוי.
- 5.03 - חנאים:
 א. תברואה ובטיחות: התרי בניה ליחידות המסחריות יותנו באישור משרד הבריאות לחנאי 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 כפחות מתאים לכל מגרש.
- 5.04 - יציע ומרתף:
 תותר קומת יציע צמודה ליחידה המסחרית על פי תקנות התכנון והבניה (סעיף 2.08).
 תותר קומת מרתף צמודה ליחידה המסחרית. המרתף יכלול מחסן ומקלט, גובהו מעל פני הקרקע הסופי לא יעלה על 0.60 מ' ויובטח בו פתרון ניקוז ואורדר. גודל המרתף, ייעודו והשמושים בו על פי תכנית בנוי מאושרת.
 תותר קומת מרתף המשותפת לכל הבנין לצורך חניה.
- 5.05 - הגבלות ואיסורים:
 לא ניתן להקים מחסנים סיטונאיים או קמעונאיים העוסקים בחמרים דליקים או רעילים, ועלולים לסכן את בטחון הצבור ו/או בריאותו ו/או לגרום למטרד סביבתי.
- 5.06 - איזור מגורים א' עם חזית מסחרית - מסומן בתשריט בצבע כתום וחזית המגרש בקו סגול.
 א. שימושים מותרים.
 מגורים כמפורט בפרק 4.00 ושאר ההוראות בפרק 5.00 חלים על האיזור הנ"ל.
- 5.07 - שונות: לפרטים משלימים ראה סעיף (ב) בלוח האזורים, וכן לוח (4) - חדרים מסחר.

פרק 6.00 - איזור צבורי.

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

6.01 - שנושים 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 קווי בנין, מרווחים, גובה הבנינים, שטחי חניה, גדרות 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 בודד ונופש, מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים, והכל על פי תכנית פתוח באישור הועד המקומית.

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

פרק 7.00 - איזור ספורט

מסומן בתשריט בצבע ירוק 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 וכו"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 החברה לנגישות
נאותה ולמגרשי החניה.

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

פרק 8.00 - דרכים

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

8.01 - סוג הדרכים:

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

דרך מקומית

בשטח מבונה: דרך בתוך הישוב אשר רוחבה וקווי 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 שיעודם חקלאי בין שרוחבה וקווי הבנין ממנה מסומנים ובין שאינם מסומנים בתשריט התכנית, והמיועדת לצרכי נגישות לחלקות החקלאיות. במידה ורוחבה אינו מסומן בתשריט התכנית, יהיה רוחבה כמסומן במפת הגוש אך לא פחות מ-8.0 מטרים. מותר החזקה והכשרת הדרך לנעבר כלי רכב.

שביל גישה:

באורך ברוחב ובקווי 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 ותחזוקה בלבד ולהולכי רגל.
 כל שביל גישה המשמש גם לרכב באורך של מעל 20 מ' לא יפחת רוחבו מ 6 מ'.

8.02 - היתר לסלילת דרך:

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

- א. תרשים סביבה.
- ב. רוחב הדרך על פי 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. ווכנית 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; קווי גובה קיימים ומתוכננים; מידות מיסעה ומדרכות; השוליים; הנטיעות; תעלות הניקוז ומידות הרדיוסים בצמתים; הכניסות למגרשים משני עברי הדרך; לרכב פרטי ולהולכי רגל; פתרון הניקוז ופתחי ניקוז; קווי ביוב קיימים ומוצעים; פתרון התחברות לדרך סלולה קיימת; קירות תומכים לפי הצורך; חתכים ופרטים נדרשים בנקודות בעייתיות.

ח. תכנית תנועה (בקנ"מ 1:250) שתכלול סימון המדרכה והמיסעה, תמרורים והסדרי תנועה בצמתים בין הדרכים הראשיות והמאספות.
ט. שלבי בצוע - תחילת ביצוע התכנית חודש שנתיים מיום אשורה כתחילת ביצוע התכנית יחשבו גמר ביצוע כל עבודות התשתית, דהיינו, ביצוע מערכת הדרכים שרוחבן 10 מ' ומעלה כולל מערכות הנדסיות כגון תשתית ביוב, מים, חשמל וכו'...

8.03 - רוחב וקני בניה של דרכים:
יהיו כמסומן בתשריט התכנית. במידה ובצוע הסלילה יהיה בשלבים יש לציין את כל המידות לכל שלב בצוע.

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

8.05 - שמירת זכות מעבר לאחזקת מתקנים הנדסיים:
הועדה המקומית תרשום זכות מעבר מוגדרת בתשריט (זיקת הנאה - 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 לקני ניקוז או ביוב; קני אספרת מים, או תעלות עליונות.
כמו כן - זכות גישה למקלטים צבוריים.

8.06 - 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.

8.07 - שדה ראייה:
על אף האמור בתכנית זו תהא סמכות לועדה המקומית להמנע מלתת היתר בניה או להתנות את מתן ההיתר בתנאים כפי שחראה לנכון במגרשים פינתיים ובמגרשים הגובלים בצמתים כדי להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות התנועה של כלי רכב והולכי רגל.

8.08 - 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 "חיק" במגרשים כנ"ל לגובה 0.60 מ'.
הועדה המקומית גם היא תהיה רשאית לבצע הגיזום בעמצה ולחייב את הבעלים בהוצאות.

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

ב. באיזור 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 בו נדרשת תכנית בנוי ואישורה כתנאי לשמוש או למתן היתר, הכלול תכנית הבנוי הקצאת וסימון מקומות חניה בהתאם לתקנון הנ"ל.

ד. חנאי בהיתר יהיה בצוע והכשרת מקומות החניה כנדרש.

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

פרק 9.00 - ניקוז, תעול, איגוס וביוב

- 9.01 - אין לחכר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם זרה צבורית עד אשר תותקן כח מערכת ניקוז - על פי חכנית באישור משרד הבריאות.
- 9.02 - היתרי בניה יוצאו בתנאי בצוע פתרון הניקוז הן על פי הוראות משרד החקלאות באיזור חקלאי לגבי מבנים חקלאיים - לרבות חממות, והן עלפי תכניות הניקוז והתעול של הישוב, לפי הענין.
- 9.03 - הועדה המקומית וכן בהתאם לדרישות משרד הבריאות, מוסמכת לאסור בניה על קרקע הדרושה למעבר קוי מים, ניקוז, תעול או ביוב. כל בעל נכס לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה המקומית חייב לתת זכות מעבר לקול 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 רצונם של מהנדס הועדה.
- 9.04 - הועדה המקומית רשאית לדרוש מכל בעל נכס הנוגע בדבר לאחוז באמצעים כפי שייקבעו על ידי הועדה המקומית ו/או משרד הבריאות, הדרושים להבטחת ניקוז טוב ושמירת הקרקע שלו כגון הסרת מקוה מים, קירות מגן, מדרגות וכד' ובעל הנכס יהיה לבצע עבודות אלה תוך תקופה סבירה.

או כל רשות מוסמכת

פרק 10.00 - חברואה ואיכות הסביבה.

- 10.01 - 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 שיונטחו מניעת זיהום מים עיליים או תחתיים, קרקע ומפגעי היחות.
פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי חברואה ומפגעים המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים מיקומם ודרכי סילוקם יקבעו על ידי הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוטמכת.
- 10.02 - הטיפול בחמרים רעילים ומסוכנים ונקיטת אמצעים למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשו בהתאם לכל דין על פי הוראות הרשויות המוסמכות. לכך...
- 10.03 - בכל מקרה שפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, כהגדרתו בחוק, יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים.
- 10.04 - פליטה לאויר של מזהמים ו/או ריחות אסורה. תידרש התקנת אמצעים ומתקנים למניעת הפליטה מכל מקור שהוא הקשור בפעילות המבוקשת.
- 10.05 - 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.
- 10.06 - לא יותר שימוש והפעלה אלא לאחר בצוע הושתיית ותכנית הפתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו והובטחה פעולתם התקינה.
- 10.07 - בסמכות הוועדה המקומית לסרבי מתן היתר או להתנות בו תנאים, כאשר השמוש בו על פי שיקול דעתה, יהווה מטרד סביבתי, בריאותי או בטיחותי, וכן על פי דעתה של רשות מוסמכת.
התנאים יכולים לקבוע מיקום ומדות הבנין, חמרי בניה, שיטת האורור ונטיעות נדרשות; כמו כן נקיטת אמצעים למניעת מפגעים, ע"פ החוק, 1961.
- 10.08 - על פי שיקול דעת הרשויות המוסמכות יידרשו נספחים לבקשה להיתר כגון חקירה השפעה על הסביבה ו/או מילוי טופס השלכות סביבתיות אשר בהם יפורטו, לפי הענין, מהות השמוש המבוקש ומשרתו, סוג וכמויות הפסולת והשפכים, שיטת האספקה וההובלה, שיטת אצירת האשפה וסילוקה וכד', פגיעות אפשריות במי תהום, בנוף ובסביבה; תכנית שיקום.
- 10.09 - אחסון והחזקה של חמרי הדברה, דשנים כימיים, חמרים רעילים אחרים וכד' טעון היתר מהוועדה המקומית ואישור הרשויות המוסמכות. לא תותר אחסנה והחזקה בשטח פתוח אלא במבנה סגור בלבד, ובהתאם לאישור רשויות מוסמכות.

10.10- 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.

10.11- באיזור מסחרי או במגרשי מגורים עם חזית מסחרית אסורה החזקת חמרים רעילים או חמרים דליקים העלולים לסכן את בריאות או בטחון הצבור.

10.12- השמוש בכל מבנה יוגבל לייעודו ולשמוש בו המוגדר בהיתר הבניה. כל שנוי בשמוש במבנה טעון היתר חדש מהועדה המקומית.

10.13- אספקת מים, ניקוז וביוב יבוצעו על פי הוראות משרד הבריאות ובהתאם למפורט בחוק, הוראות למתקני תברואה (הל"ח) 1980 על עדכוניו.

10.14- 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.

10.15- א. שפכים

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספגיה וכיו"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה. וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים. שאינם חואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל. ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
6. היתרי בניה, יותנו בביצוע תכנית לפתרון כאמור לעיל. ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
7. טופס 4 יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

זי"א ד קו"א
 פהניס בנין ומו"ד מוסד
 משרד 331367 אל"ט בית 331000
 ג"ח מקטעול

פרק 11.00 - מגבלות וחריגים

רשת חשמל: מרחק פניה מקווי חשמל, מתח נמוך, גבוה ומתח עליון, יהיו על פי חכנית המחאר המחוזית וע"פ הנחיות חברת החשמל על עובוניהן:

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 לחפור או לבנות בקרבת קווי חשמל עיליים או חת קרקעיים אלא באישור חבת החשמל.

גדר תיל: באיזור מגורים לא תותר הקמת גדרות תיל דוקרני.

עתיקות: בשטח שהוכרז כאתר עתיקות יינתנו החרי 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: בניין 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 סטיה ניכרת מתכנית זו לא תאושר כל בניה, שמוש או חיבור לחשמל וכד' עד לחיסול הסטיה הניכרת.

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

תנאי היתר באזור חזית מסחרית:
 לא ינתן אישור לחזית מסחרית בתחום התכנית
 אלא לאחר הפקעת שטח לחניה ניצבת ואפשרות
 זכות מעבר לציבור, ואשר יתבטא בתכנון המוצע
 בבקשת היתר הבניה.

