

4014694

1087 7 2



תוכנית מפורטת שד/130/6

ש ד י - ח מ ד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"דרום-השרון"  
23-11-1987  
**נתקבל**

שינוי לתוכנית מפורטת שד/130/2

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי 103 קמ"ב

תכנית מבולטת מס' 6/130/130

תחום המהותית בשיבתה ה

מיום 18.11.87 התליה לחת חוקת

לתכנית הזכרת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון ד"ר רגל הועדה

הוראות תוכנית

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי 103 קמ"ב

תכנית מבולטת מס' 6/130/130

תחום המהותית בשיבתה ה

מיום 2.8.85 התליה לחת חוקת

לתכנית הזכרת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון ד"ר רגל הועדה

*Handwritten signature*  
שד י ח מ ד  
מושב עובדים להחשבון  
שתיפיח נעים

*Handwritten signature*

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי 103 קמ"ב

תכנית מבולטת מס' 6/130/130

תחום המהותית בשיבתה ה

מיום 1.4.84 התליה לחת חוקת

לתכנית הזכרת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון ד"ר רגל הועדה

עמוד

תוכן הענינים

פרק 1 - כללי

2	שם התוכנית	1.1
2	המקום	1.2
2	גבולות ושטח התוכנית	1.3
2	מסמכי התוכנית	1.4
2	בעל הקרקע	1.5
2	היוזם	1.6
2	המתכנן	1.7
2	מטרת התוכנית	1.8
3	רישום והפקעה	1.9
3	ביצוע התוכנית	1.10
3	יחס לתוכניות אחרות	1.11

פרק 2 - הגדרות ופרושים

4-5

פרק 3 - אזורי התוכנית

6	אזור משק חקלאי - חלקות א' (אזור מגורים עם משקי עזר)	3.1
7	אזור מגורים לבעלי מקצוע	3.2
8	אזור צבורי (לבניני צבור)	3.3
9	דרכים	3.4

פרק 4 - תשתית

11	ניקוז וחיפול	4.1
11	אספקת מים	4.2
11	כיווץ	4.3
12	אשפה	4.4
12	חנייה	4.5
12	חשמל	4.6

פרק 5 - איכות הסביבה ותכנון חקלאית

13

פרק 6 - מגבלות וחריגים

14

פרק 7 - לוח הגבולות הכניה לאזורים

15-16

פרק 1 - כללי

1.1 שם התוכנית:-

תוכנית מפורטת מס' 130/6 מושב שדי-חמד  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 2/130

1.2 המקום

מחוז: מרכז

נפה: פתח תקוה

מרחב תכנון: מועצה אזורית דרום השרון

1.3 גבולות ושטח התוכנית

גבולות התוכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול בתכנית שד/2/130.

1.4 מסמכי התוכנית

הוראות התוכנית: שינוי הוראות (תקנון) תוכנית מפורטת שד/2/130.

1.5 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

1.6 היוזם

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה והועד המקומי שדי-חמד.

1.7 המתכנן

עודד סופר, מודד מוסמך, רח' הירמוק 22 רמת השרון.

1.8 מטרת התוכנית

1. קביעת הוראות לתוכנית מפורטת שדי-חמד בהתאם להוראות תוכנית מיתאר מקומית שד/1000 השרון הדרומי.
2. ביטול הוראות תוכניות מפורטות קיימות כשטח התוכנית.

1.9 רישום והפקעה

1. הקרקע הכלולה בשטח התוכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה על ידי יושב ראש הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה.
2. כל השטחים המיועדים לצרכי צבור שהם דרכים ושטחים צבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק תכנון ובנייה תשכ"ה- 1965 ובכפופות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל.

1.10 ביצוע התוכנית

משך ביצוע משוער של התוכנית עד 20 שנה.

1.11 יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה את הוראות תוכנית שד/2/130 ואינה משנה תוכנית שד/3/130  
הנשריט הוא לפי תשריטי תוכניות שד/2/130 ו- שד/3/130.

פרק 2 - הגדרות ופרושים

פרוט מונחים בתוכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו כמפורש אחרת בתוכנית זו.

2.1 ישוב - מושב עובדים

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958 כמשמעותו בתקנות האגודות השתופיות, תקנות אגודות שתופיות (חכרות תשל"ג - 1973 (ק.ה. 2977).

2.2 ועד מקומי

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.

2.3 אזור שמושי קרקע

שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתוכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.

2.4 אזור חקלאי

אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

2.5 משק חקלאי - חלקה א' (נחלה) אזור מגורים עם משקי עזר

יחידת קרקע באזור חקלאי מיוחד המשמשת לעבוד חקלאי, לבניני משק חקלאיים ולמגורים.

2.6 מגרש

כל שטח קרקע, באזור חקלאי מיוחד, המסומן בתשריט על ידי סימון מתאים.

2.7 מבני משק חקלאיים

כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: - לול, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכל היוצא באלה.

2.8 יחידת דיור

מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, שנועדה - לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות וקירות חוץ נכללים בשטח הבנייה המותר.

2.9 מבנה עזר

מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות הדרושה לצרכי מגורים. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית, בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבנייה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים סמוכים.

2.10 מתקנים הנדסיים

מערכות ומתקנים עיליים ותח קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט וחזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא בזה.

2.11 תוכנית בינוי

תשריט המראה כל המבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים וחלקות, דרכים, חנייה ואזורי שמושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים.

2.12 גדר

גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה. הועדה המקומית רשאית לאשר, על פי שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחד. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני, פרט לצרכים ביטחוניים, בהמלצת שלטונות צה"ל ובאישור מפורש של הועדה המקומית.

2.13 מטרד סביבתי

זהום אויר, רעש, זהום קרקע, זהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או משרד הכריאות, הנוגעים בדבר.

פרק 3 - אזורי התוכנית

3.1 אזור משק חקלאי - חלקות א' (של נחלה) אזור מגורים עם משקי עזר

3.1.1 שימושים מותרים

באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים המיועדים

לשרת את המשק המשפחתי בלבד:-

1. בניני מגורים.
2. מבני משק חקלאיים.
3. מבני עזר.
4. דרכים ודרכי שרות.
5. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד).
6. כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

3.1.2 שטח בנייה למגורים

1. שטח מגורים באזור משק חקלאי - חלקות א', כין רצוף ובין מפוצל, לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה כמסומן בתוכנית זו. לגבי שטחי מגורים מפוצלים, תחול חובה של הכנת תוכנית בינוי, בתנאי למתן היתרי בנייה.
2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.
3. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור ממשין במשק (כן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור הורים, הכל באישור ועד המושב.
4. השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ- 250 מ"ר ליחידת דיור אחת.
5. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בנייה כולל לשלוש יחידות דיור עד לסה"כ 450 מ"ר. מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
6. הבניה למגורים תותר רק כשטח הכלול בתחום המצב המתואר כקיים בתוכנית שר/2/130.

3.1.3 מרווחים וקווי בנין

1. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ- 5 מטר.
2. המרחק בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ- 15 מטר, פרט לאווזיות, דירי צאן וכלביות, לגביהם יחולו הוראות פרק 5.

3. המרחק המינימלי בין בניני מגורים ומכני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ- 5 מטר.
4. המרחק בין בניני מגורים ומכני עזר, שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.
5. קוי בנין מינימלים לבניני מגורים ומכני עזר יהיו:-  
קדמי 5 מטר או 1.5 מטר למוסך, אחורי 8 מטר, צדדי 3 מטר (למכני עזר בלבד מותר 0, בהסכמת השכן).

#### 3.1.4 מכני משק חקלאיים

1. קוי בנין מינימלים למכני משק חקלאי יהיו:- צדדי 3 מטר, אחורי 5 מטר, קדמי 5 מטר.
2. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 7.0 מטר (גובה מקסימלי).
3. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במכני משק חקלאיים ככל מקרה בו, לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למיטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.

#### 3.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע

##### 3.2.1 שמושים מותרים

באזור זה יותר עבוד חקלאי (משקי עזר) והקמת בניני מגורים ומכני עזר לשמושים הבאים:-

1. בניני מגורים לבעלי מקצוע.
2. מכני עזר ומקלטים.
3. פעילות חקלאית, למעט משק חי.
4. מעבר מתקנים הנדסיים.

##### 3.2.2 גודל מגרש ובנין מגורים

1. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ- 0.5 דונם.
2. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.

##### 3.2.3 קוי בנין לבניני מגורים ומכני עזר

1. קדמי 5 מטר או 1.5 מטר למוסך. אחורי 8 מטר. צדדי 3 מטר (למכני עזר בלבד מותר 0, בהסכמת השכן).
2. תותר הקמת מכני עזר בצמידות לבנין מגורים, חוץ שמירת קוי בנין המפורטים לעיל.



3.3 אזור צבורי (לבניני צבור)

3.3.1 שימושים מותרים

באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לכלל צבור תושבי הישוב, על פי תוכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים. יותרו השימושים הבאים:-

1. בנייני מנהל ומשרדים.
2. מוסדות בריאות, דת, מכנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
3. צרכניה, מחסנים ומכנים לפעילויות כלל - ישוביות.
4. בניינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש.
5. בניינים לשרותי רווחה, בתי אבות.
6. שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.
7. מקלטים צבוריים.
8. מתקנים הנדסיים.
9. דרכים, ודרכי שרות וחניה.

3.3.2 מרווחים וקוי בנין

1. המרחק בין בניינים יהיה לפחות 5 מטר, הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תוכנית בנין.
2. קוי בנין מינימליים יהיו:-  
קדמי 5 מטר, אחורי 5 מטר, צדדי 4 מטר.

3.3.3 גובה בניינים ושטח מכונה

1. גובה בניינים לא יעלה על שתי קומות או שכעה מטר מפני הקרקע, פרט לבניינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
2. שטח הבנייה לא יעלה על 25% משטח המגרש.

3.3.4 עיצוב ארכיטקטוני

הועדה המקומית תתנה היתרי בנייה לבניינים ופעילויות עיצוב ארכיטקטוני חצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תוכנית פיתוח השטח.

דרכים 3.4

היתר לסלילת דרך 3.4.1

1. היתר לסלילת דרך ארצית או אזורית ינתן על פי תוכנית המתאר המקומית ובהעדר תוכנית כזו על פי הנחיות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
2. היתר לסלילת דרך מקומית ינתן על ידי הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים הבאים:-
  - תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.
  - חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
  - מכנה הדרך המוצעת.
3. היתר לסלילת דרך שרות ינתן על ידי הועדה המקומית על פי הנחיותיה.

רוחב וקווי בנין של דרכים 3.4.2

1. רוחבים של דרכים מקומיות ודרכי שרות יהיו כמסומן בתשריט או בהעדר סמון כזה על פי אישור הועדה המקומית.
2. המרחק בין קו בנין לבין גבול רצועת דרך מקומית לגבי מבנים חקלאיים יהיה לפחות 5 מטר.
3. אסורה כל בנייה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, חזקיקים, טלפון וכיוצ"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב צבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

זכות מעבר למגרש 3.4.3

הועדה המקומית רשאית לרשום זכות מעבר המוגדרת בתוכנית זו ו/או בתוכנית בינוי מאושרת (זיקת הנאה כמשמעותה בחלק המקרקעין תשכ"ט - 1969) על מגרש הגובל בדרך לטובת מגרש אחר, כתנאי שהמגרש אינו גובל בדרך על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

שדה ראייה 3.4.4

על אף האמור בתוכנית זו, תהא סמכות לועדה המקומית להמנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שהראה לנכון במגרשים הגובלים בצמחים, מחלפים, דרכים מכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל, הכל על פי הנחיות משרד התחבורה.

3.4.5 הפקעה ורישום דרכים מקומיות

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתוכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבנייה וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור. הרישום יכול להיות גם על שם הישוב בתנאי שיקבלו הרשאה לכך מידי הרשות המקומית בתחומה נמצא הישוב.

3.4.6 תוכנית בנוי

היחר בנייה ינתן רק לאחר אישור תוכנית כינוי על ידי הועדה המקומית.

פרק 4 - ת ש ת י ת

4.1 ניקוז ותיעול

1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו. מתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתוכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התוכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בנייה, שימוש ופעילות על פי תוכנית בנוי בלבד.
2. כל בקשה להיתר בנייה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, כתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
3. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר כיצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4.2 אספקת מים

1. לא יוצר היתר בנייה, פעילות ושימוש בלי שהובטחה אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
3. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

4.3 כ י ו ב

1. לא יוצר היתר בנייה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורש ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבנה משק חקלאיים מכל הסוגים, פעילות תעשיתית ומלאכה ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בנייה, שמוש ופעילות בפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

2. היתרי בנייה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיוצא באלה ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

4.4 א ש פ ה

1. הועדה המקומית תתנה היתרי בנייה, שמוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
2. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.

4.5 ח נ י ה

1. לא ינתן היתר בנייה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החנייה לרכב, על פי משרד התחבורה.
2. לא תורשה חנייה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.

4.6 ח ש מ ל

1. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה, שמוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
2. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא על ידי חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באישור הועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.

פרק 5 - איכות סביבה ותברואה חקלאית

1. למרות האמור בסעיפים השונים של תוכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בנייה או לתתו כחנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התיעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הצבור, או פגיעה בתברואה החקלאית.
2. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה למכני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפחרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתיעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
3. הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המרווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומכני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגיליים שונים בין עצמם ובינם לכין בנייני מגורים ובניינים צבוריים.