

תוכנית מפורטת מקומית

צש/ 0-2 / 80

משרד הפנים מחוז מרכז
- 7. 06. 2009
נתקבל
תיק מס'

שינוי לתוכנית מתאר

צש/ 0-2 / 0

לב-השרון

(פעילות לא " חקלאית)

חוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
תכנית מפורטת/מתאר מס' 80/2-0/83
נדונה בישיבה מס' 2102 מיום 4/6/02
הוחלט להעבירה לועדה המחוזית למתן-תוקף
יו"ר הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 80/2/0/83
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25/6/03 לאשר את התוכנית
יו"ר הועדה המחוזית

פרק א' - הוראות כלליות

- 1.א מחוז : המרכז
- 2.א מרחב תכנון מקומי : לב השרון
- 3.א שם התוכנית : תכנית מפורטת צש/0-2/80 הסדרת פעילות לא חקלאית בחלקות א' במושבים שינוי לתכנית מתאר לב השרון צש/0-2/0
- 4.א המקום : התכנית תחול על כל הנחלות בתחום המועצה האזורית לב השרון במושבים המופיעים ברשימה להלן : גאולים, ינוב, כפר יעבץ, משמרת, ניצני עוז, עין ורד, פורת, צור משה, שער אפרים, תנובות, חרות.
במושב עזריאל התכנית תחול רק על חלק מהנחלות כמפורט בנספח א' עמוד 14 לתכנית זו.
במושב כפר הס תחול התכנית בשימושים ובתנאים מוגבלים כמפורט בסעיפים ג.2.(10), ג.2.(11).
- 5.א יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון.
- 6.א עורך ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה לב השרון.
- 7.א תחולת התכנית : התכנית תחול במושבים באזורים המוגדרים כחלקה א' בנחלות בתחום מרחב התכנון לב השרון כמפורט בסעיף א.4 ובנספח א' בדף 14 בתכנית זו.
- 8.א יחס לתכניות אחרות : תכנית זו באה להוסיף הוראות לתכנית המתאר צש/0-2/0 וכן להוסיף שימושים לתכניות הקיימות מבלי לגרוע מהן. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות שבתוקף תגברנה ותכרענה הוראותיה של התכנית המקנה זכויות רבות יותר במקרקעין. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מחוזית תממ/7/3.
- 9.א מסמכי התכנית : תקנון בלבד – 14 עמודים.
- 10.א מטרת התכנית : 1. הסדרת פעילות יצרנית נוספת לפעילות החקלאית הקיימת בחלקה א'.
2. שמירת האופי הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים להמשיך בפעילות החקלאית.
3. קביעת הוראות שתאפשרנה פעילות לא חקלאית (פל"ח) בחלקה א' בנחלה.
4. ניצול מושכל של התשתיות הקיימות במושב.
5. צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב.
6. שמירה מירבית על קרקע חקלאית.
- 11.א היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
- 12.א הוראות שיפוי : מבקש היתר בניה יחתום כתנאי לקבלת היתר על התחייבות שתנוסח ע"י היועץ המשפטי של הועדה בו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית כנגד כל הוצאה או תביעה לפיצויים בגין מתן היתר לפי תכנית זו.
- 13.א מועד משוער לביצוע : 10 שנים.

פרק ב' - הגדרות ופירושים

בתכנית זו תהיה למונחים הבאים המשמעות והפירוש כר"מ:

- 1.ב "בית מגורים": יחידות דיור המיועדות לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולהורים.
- 2.ב "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 קצובה או בלתי קצובה.
- 3.ב "חלקה א": שטח קרקע בתוך המשבצת החקלאית של המושב המהווה חלק מנחלה רצופה או מפוצלת המיועד למגורים ולהקמת מבנים חקלאיים ומבני שירות לצורך אחסנה, מיון ואריזה של כלים ותוצרת חקלאית וגידול בעלי חיים.
- 4.ב "חלקה ב": קרקע המוחכרת כחלק ממשבצת, בין שהיא מוחכרת ורשומה כחלק מיחידת משק חקלאי בודד מנחלה, ובין שהיא מהווה חלק מעתודות הקרקע החקלאית המחולקות על ידי המושב לחבריו.
- 5.ב "מבנה חקלאי": מבנה הדרוש או המשמש לצורך תפעול או שירות המשק החקלאי לעיבוד, לגידול, לייצור, לאחסנה, מיון ואריזה של תוצרת חקלאית וכן גידול בעלי חיים.
- 6.ב "מבנה מוסב": מבנה שיוסב או יותאם בהתאם להוראות והשימושים שבתכנית זו לצורכי הפעילות הלא חקלאית (פלי"ח).
- 7.ב "מבנה צמוד דופן": מבנה פלי"ח אשר חלקו או כולו מצויים מחוץ לתחום השטח המותר, ובלבד שיהיה גובל בתחום השטח המותר.
- 8.ב "מבנה שירות למשק חקלאי": מבנה עזר חקלאי המשמש במישרין ליצור חקלאי.
- 9.ב "מושב שיתופי – כפר שיתופי ומושב עובדים": כמשמעותם בתקנות האגודות השיתופיות (חברות) תשל"ג-1973.
- 10.ב "נחלה": יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המשמשת או נועדה לשמש לעיבוד חקלאי, יצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים והקמת בתי מגורים.
- 11.ב "תעשייה חקלאית זעירה": תעשייה ומלאכה זעירה הקשורה באופיה והיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה.
- 12.ב "שטח למגורים": שטח בתחום חלקה א' המותרת בו בניה למגורים.
- 13.ב "השטח הקובע": השטח המוגדר לצורך חישוב שטחי הבניה המותרים בחלקה א' של הנחלה ובלבד שהשטח לא יעלה על 3 דונם.

- 14.ב "השטח המותר": השטח שבו מותר להקים או להסב מבנה לתעסוקה לא חקלאית. הכולל, בנוסף לשטח המגורים, גם את השטח החקלאי הנמצא בהמשך רציף וצמוד דופן למגורים ובלבד שסך השטח לא יעלה על 3 דונם.
- 15.ב "תעשייה זעירה ופעילות יצרנית נוספת": פעילות לא חקלאית (פל"ח) שאינה גורמת למפגע או מטרד סביבתי העומדת בהוראות תקנון התכנית.
- 16.ב "תעסוקה לא חקלאית" משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, גני ילדים, פעוטון, משפחתון, מעון יום, צהרון, אירוח כפרי, אחסנה (למעט אחסנה גלויה), מלאכה ותעשייה זעירה.
- 17.ב "מבני קיט ונופש" מבנה המיועד למטרות אירוח כפרי.
- 18.ב "מגורי פועלים זמניים" יחידות דיור המיועדות לפועלים זמניים בחקלאות 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:

- א. שני מבני מגורים ובתוכם 3 יחידות דיור עבור בעל הנחלה, בן ממשך ויחידת הורים.
- ב. מבנים לשימוש חקלאי (לול, רפת, דיר, חממות, בתי צמיחה וכדומה).
- ג. מבני שרות למשק החקלאי כמו: מתבן, משרדים, מחסנים, סככות לכלים, סככות ומבנים למיון ואריזה תוצרת חקלאית.
- ד. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים – רק בשטח המותר.
- ה. שירותי אחסנה (למעט אחסנה גלויה), מלאכה ותעשייה זעירה – רק בשטח המותר.
- ו. תעשייה חקלאית זעירה הקשורה באופיה ובהיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק – רק בשטח המותר.
- ז. מבני קייט ונופש לאירוח כפרי – רק בשטח המותר (היח"ד המבוקשות ימוקמו בשטח למגורים).
- ח. פעוטונים, משפחתונים וגני ילדים – רק בשטח המותר.
- ט. מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות – רק בשטח המותר.

ג.1.1 (2) כל השימושים המפורטים בסעיף ג.1.1 (1) לעיל יותרו בכפוף להוראות תכנית מתאר לב השרון צש/ 0-2/0 ולהוראות תכנית זו.

ג.1.1 (3) לא יותרו שימושים לצרכי בידור וארועים הגורמים להתקהלות וריכוז גבוה של בני אדם.

ג.1.1 (4) בקשה להיתר לשימוש פל"ח תוגש ע"י בעל הזכויות בנחלה בלבד.

ג.2. הגבלות והוראות כלליות לבניה בתחום חלקה א'

ג.2.1 (1) תכנית זו אינה באה להוסיף זכויות והשטח לבניה הנו בהתאם לתכניות קיימות ותקפות. השטחים לתעסוקה לא חקלאית יגרעו מהשטחים המותרים לבניה ולשימושים אחרים בשטח המותר.

ג.2.2 (2) השטח המותר לשימוש פל"ח – שטח המגורים בנחלה והשטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.

ג.2.2 (3) על אף האמור בסעיף ג.2.2 (2) רשאית הועדה המקומית להתיר הקמה או הסבת מבנים לפל"ח רק בשטח המותר, כהגדרתו. בנוסף, יהא בסמכותה לאשר הסבת מבנה הקיים כדין לשימוש פל"ח, באם הינו "מבנה צמוד דופן", כהגדרתו.

ג.2.2 (4) תכנית זו קובעת הוראות ותנאים להקמה והסבת מבנים לשימושי פל"ח. כל יתר המבנים שבנחלה יוקמו עפ"י הוראות תכניות שבתוקף בכפוף למגבלות הקבועות בתכנית זו.

ג.2.2 (5) מבני פל"ח המשמשים כשרותי משרד למקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, יכול שיהיו צמודים לבית המגורים של בעל הנחלה בשטח שלא יעלה על 100 ובלבד שגודל בית המגורים כולל המבנה ושאר שטחי השירות לא יעלו על 350 מ"ר

ג.2.2 (6) ניתן יהיה לאשר פעילות פל"ח: משרדים, גן ילדים, משפחתון ופעוטון בקומת העמודים, במרתף, או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 100 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות.

ג.2.2 (7) סך כל השטחים המיועדים לתעסוקה לא חקלאית (פל"ח) לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שירות). השטחים לתעסוקה לא חקלאית יגיעו מהשטחים המותרים לבניה ולשימושים אחרים בשטח המותר.

ג.2.2 (8) הועדה המקומית רשאית לפי שיקול מהנדס הועדה לקבוע תנאים והוראות מתמירות לגבי השימוש, המרחקים וקווי הבניין בהתאם לסוג המבנה, גודלו, ואופי הפעילות המבוקשת במקום.

ג.2.2 (9) אירוח כפרי – בהתאם להנחיות משרד החקלאות, משרד התיירות וממ"י. היתרי בניה יאושרו רק במושבים עם איפיונים תיירותיים ולאחר אישור משרד התיירות בכל מושב ומושב.

ג.2.2 (10) במושב כפר הס לא תתאפשר הקמתם של מבני פל"ח עפ"י סעיף ג.1.1 (1)ה' וסעיף ג.1.1 (1)ז.

ג.2.2 (11) במושב כפר הס יותנה אישור הועדה המקומית לבקשת היתר מכח תכנית זו בתנאי כי לא תיפגע האפשרות להקמת בית נוסף ו/או יבקשו פיצול מגרש מהנחלה בנחלות שכנות, בשל מגבלות מרחק הקבועות בתכנית.

ג.3. טבלת פלי"ח לכל השימושים שלא יעלו על 500 מ"ר.

קווי הבניין	מס' הקומות / גובה מירבי	השטח הקובע	סה"כ שטח בניה	שטחים עיקריים + שטחי שירות	מס' יח"ד	סוג השימוש
		בשטח המותר	500 מ"ר	500 מ"ר		מבנים לשימושי פלי"ח סה"כ כללי
עפ"י תכניות תקפות	2	בשטח המותר	160 מ"ר	4 X 40 מ"ר	4 יח"ד	מבנים לקייט וארוח כפרי מתוך סה"כ 500 המטר המותרים.

ג.4. הערות והבהרות :

ג.4.1 (1) שטחי בתי המגורים הקיימים והעתידיים יילקחו בחשבון בתחשיב השטח הבנוי בין אם הוקמו בפועל ובין אם לא, כל זאת לצורך חישוב אחוזי הבניה ו/או גודל השטחים המותרים לבניה.

ג.4.2 (2) גודל שטחי הבניה מתייחסים למבנים חדשים או מוסבים.

ג.4.3 (3) מספר העובדים בעסק לא חקלאי בנחלה לא יעלה על עשרה עובדים בשעת השיא.

ג.4.4 (4) מרחק מבנה פלי"ח מכל מבנה אחר לא יפחת מ- 25 מ' פרט לשימושים לפי סעיפים ג.2.5 (5) ו- ג.2.6.

ג.4.5 (5) על אף הנאמר בסעיף 4 לעיל רשאית הועדה המקומית לקבוע מרחק קטן יותר ממבנה אחר שלא יפחת מ- 8 מ' ובתנאי שלא מדובר במבנה מגורים.

ג.4.6 (6) מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים בתחום אותה נחלה יהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיפים ג.4.4 (4) או ג.4.5 (5) ביחס למבנים שאינם בתחום הנחלה.

מגבלות תכנוניות לפעילות יצרנית נוספת המותרת בחלקה א' :

ג.4.6 (6) בחלקה א' ששטחה עד 1.0 (אחד) דונם לא תותר פעילות יצרנית נוספת.

ג.4.7 (7) בחלקה א' ששטחה בין 1.0 דונם ל- 1.6 דונם ניתן יהיה להתיר הקמת מבנה לאירוח כפרי.

ג.4.8 (8) בחלקה א' ששטחה 1.6 דונם ומעלה ניתן יהיה להתיר הקמת מבנים לפעילות יצרנית נוספת ובלבד שיעמדו בתנאים ובמגבלות המפורטים בתוכנית זו.

מגבלות גובה

ג.4.9 (9) גובה המבנה לפעילות יצרנית נוספת לא יעלה על קומה אחת וכן עלית גג אשר בה תותר אחסנה בלבד.

ג.4.10 (10) גובה תקרתו של המבנה לפעילות יצרנית נוספת לא יעלה על 2.8 מ' מפני הקרקע הטבעית וגובה שיא הגג המשופע לא יעלה על 5.2 מ' מפני הקרקע.

ג.4.11 (11) לא תותר אחסנה גלויה ופתוחה כלשהי אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את הפעילות החקלאית בנחלה.

מגבלת מרחק

ג.4 (12) מבנה לפעילות יצרנית נוספת ו/או משטח אחסנה פתוחה ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 25 מ' מכל מבנה מגורים או מבנה לאירוח כפרי.

ג.4(13) מבנה חדש לפעילות יצרנית נוספת ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 8 מ' מכל מבנה אחר.

ג.5. הוראות כלליות למבני פל"ח

ג.5.1. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. טרם הגשת בקשה להיתר להקמת מבנה חדש או להסבת מבנה קיים לשימושי פל"ח, תוגש לוועדה בקשה למידע מוקדם וכן תוגש מפה מצבית עדכנית.

ב. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם ככל שניתן את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בינוי וגימור באיכות גבוהה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

ג. הקירות החיצוניים של המבנה ייבנו מחומרים קשיחים: בלוקים בבניה נקיה או מטוייחים, בטון או חומרים עמידים אחרים, איסכורית או שווה ערך.

ד. כל השילוט לפרסום העסקים המתקיימים במסגרת פל"ח, יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. לא תותר הצבת שלטים בשטחים החקלאיים או בשטחי המגורים אלא עפ"י רשיון כדין מהרשות המקומית.

ה. המבנה לאירוח כפרי יבנה מחומרי גמר ואיפיונים שיקבעו בהתייעצות עם משרד התיירות.

ג.5.2. תשתיות

א. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות לא חקלאית, 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.

ב. באחריות מבקש ההיתר לבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר הבניה או לשימוש המבוקש במבנה.

ג. הועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר בניה או היתר לשימוש פל"ח אם שוכנעה כי התשתיות במקום המבוקש או באותו ישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

ג.3.5. התייעצות ואישורים

תנאי למתן היתר בניה או הסבת מבנה לשימושי פל"ח יש לקבל את האישורים מהגורמים ו/או הרשויות הר"מ הכל בהתאם למקרה ולעניין.

א. אישור מינהל מקרקעי ישראל.

ב. אישור כיבוי אש.

ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה.

ד. אישור משרד הבריאות.

ה. אישור הג"א.

ו. אישור משרד החקלאות.

ז. אישור משרד התיירות.

ח. הועדה רשאית לקיים התייעצות עם כל גוף או מוסד כולל הנהלת המושב והועד המקומי ולדרוש כל אישור או חוות דעת באם הדבר יראה לה ראוי ונחוץ לצורך קבלת ההיתר לפעילות המבוקשת.

ג.4.5. הגבלות בחלקות ב'

א. מבני פל"ח יהיו בתחום השטח המיועד למגורים בלבד בתוך חלקה א'.

ב. בחלקות ב' לא תותר הקמתם של מבנים המיועדים לפל"ח.

ג.5.5. חניה, תנועה ותחבורה

א. הגישה למבני פל"ח תתבצע אך ורק מדרכים סטטוריות בכפוף למגבלות הדרך. לא תותר התווית דרכים חדשות לכניסה ויציאה שלא מחזית המגרש/הנחלה. לא תותר גישה למבנה פל"ח במישרין מרשת דרכים ארצית.

ב. דרכי הגישה הפנימיות בתחום חלקה א' יכללו בבקשה להיתר להקמה או להסבת מבני פל"ח. תנתן העדפה להצמדת דרכים בגבול משותף בין שתי נחלות.

ג. החניה תהא בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ד 1983 כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר או הסבת המבנה לשימוש המבוקש, או כפי שתחליט הועדה המקומית בהתאם לנסיבות העניין ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור.

ד. כל מקומות החניה יהיו בתחום הנחלה בשטח המותר לפעילות לא חקלאית.

ה. הועדה לא תאשר הכשרה או הסבת מגרשים לחנית רכב כבד, כלים מכניים וציוד, למטרות מסחריות לא חקלאיות בחלקה א'.

6. על אף האמור לעיל בנושאי החניה לא תותר תעסוקת פל"ח המחייבת:

- יותר מ- 5 מקומות חניה עפ"י תקן החניה שבתוקף לשימוש המבוקש.
- מספר כלי הרכב היוצא והנכנס בשעת שיא לא יעלה על 10 כלי רכב ובסה"כ לא יעלה על 25 כלי רכב ביום.
- תנועת רכב כבד, כלים מכניים וציוד כבד.

6.ג הוראת למבנים שהוסבו למטרות פל"ח

- 1.6.ג. מבנים שהוקמו בהיתר ובפועל משמשים למטרות פל"ח, יוכלו לקבל היתר לשימוש המבוצע בהם, באם תוגש בקשה להיתר והם עומדים בכל הוראות תכנית זו.
- 2.6.ג. על אף האמור בסעיף 1.6.ג. רשאית הועדה לסרב לבקשת להיתר לשימוש פל"ח למבנה שהוסב, אם לדעת הועדה התרת הפעילות המתבצעת במקום מהווה מפגע סביבתי ו/או בריאותי, או כל מפגע או מטרד אחר.
- 3.6.ג. הועדה רשאית להתנות מתן היתר להקמה או להסבת מבנה לשימוש פל"ח בהריסת מבנים קיימים שלא כדין או מבנים שאין להם שימוש.

7.ג הוראות למתן היתרים למבנה מגורים לפועלים זמניים

1.7.ג סוג המבנה

- א. תותר הצבת מבנים יבילים ארעיים, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה עד 70 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית.
- ב. תותר הסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים במבני מגורים ומבני שרות הקיימים כפוף לתנאים כמפורט בסעיף 7ג להלן.
- ג. לא תותר הקמת מבנים חדשים למטרת מגורים לפועלים.

2.7.ג מיקום המבנה

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

3.7.ג תנאים להסבה ושיפוצ

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

4.7.ג גודל המבנה

- מבנה מגורים לפועלים יכיל חדרי מגורים, מטבח, שירותים, ויותקנו בו סידורים לחימום ובישול.

5.7.ג תשתיות

- בטרם יינתן היתר להצבת מבנה יביל ארעי או לשיפוצ והסבה של מבנה קיים המיועד למגורי פועלים, תוודא הוועדה 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.7.6 - 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 המועצה האזורית וקבלת אישורים כדלקמן:
- א. אישור משרד העבודה להעסקת פועלים זמניים בחקלאות.
 - ב. אישור מינהל מקרקעי ישראל.
 - ג. אישור משרד החקלאות.
 - ד. אישור משרד הבריאות.
 - ה. אישור רשות כבאות.

ג.7.7 תוקף ההיתר

- א. תקפו של ההיתר שניתן למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות לפי הוראות תכנית זו, הינו רק לתקופה שלבעל הנחלה ולמבקש ההיתר יהיה אישור תקף מהרשויות המוסמכות להעסקתם של פועלים זמניים.
- ג. עם פקיעת תוקף האישור, עפ"י האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל-ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרות מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ ומוסב.

ג.7.8 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 זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.

פרק ד - הוראות בתחום איכות הסביבה.

1. ד. הוראות בתחום איכות הסביבה

ההוראות שיפורטו להלן יחולו על השימושים הלא חקלאיים (פלי"ח):

1.1. ד. שימושים מותרים

שימושי פלי"ח יותרו ככל שהם עומדים בתנאי תכנית זו ותוכנית מתאר מחוזית תמ"מ 7/3.

2.1. ד. חומרים מסוכנים

לא יותרו שימושי פלי"ח במהלכם נעשה שימוש בחומרים מסוכנים או רעילים על פי הגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993. לא תותר פעילות כל שהיא שבמסגרתה או במהלכה נוצרת או נפלטת פסולת רעילה או מסוכנת. יאסר שימוש במחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי נפץ, חומרי הדברה וחומרי ניקוי, ומילוי חומרים כני"ל.

3.1. ד. אחסון

א. לא תותר אחסנתם של חומרי נפץ, חומרים רעילים וחומרים מסוכנים.

ב. יאסרו מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל.

ג. לא תותר הקמתם או הסבתם של מבנים לאחסנת גרוטאות מכל מין וסוג שהוא, חלקי ברזל פח וגומי משומשים, חומרים אחרים בתפזורת או לשימוש חוזר.

ד. יותרו אחסנתם של חומרי ומוצרי מזון באם יינקטו כל האמצעים המתחייבים מהוראות החוק בעניין ובאם יעשו הפעולות הנדרשות למניעת כניסת בעלי חיים ומזיקים למיניהם.

ה. לא תותר אחסנה גלויה ופתוחה כלשהי אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את הפעילות החקלאית בנחלה.

4.1. ד. מים ושפכים

א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרש מים בתהליך הייצור באין מערכת ביוב מרכזית לישוב.

ב. בישוב בו קיימת מערכת ביוב מרכזית – איכות השפכים לא תחרוג מאלה של מגורים. ככל שבשפכים הנוצרים משימושי פלי"ח נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל, לטיהורם והתאמתם לשפכים סניטריים שניתן יהיה להזרימם למערכת הביוב המרכזית.

ג. תותר פעילות יבשה בלבד - פעילות פלי"ח שצריכת המים שבה אינה עולה על 1000 מ"ק צריכת המים של משק בית.

5.1. ד. איכות אויר

יותרו שימושי פלי"ח העומדים 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 ריחות העולה על הפעילות של משק בית ומשק חקלאי.
- ד. עשן, אבק וחלקיקים – אסורה פליטתם לאויר מעבר למקובל במשקי בית והפעילות המשקית. במקרה בו קיימת חריגה מהרמה הזו, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח תידרש התקנתם של מערכות מתאימות לקליטה, סינון וסילוק כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

ד.1.6. פסולת מוצקה

- א. תותר רק פעילות יצרנית נוספת אשר במהלכה נוצרת אשפה ביתית או פסולת בת מחזור שעד לסילוקה תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.
- ב. כמות הפסולת המיועדת לפינוי באמצעות מערכת הפינוי הציבורית תוגבל ולא תעלה על כמות פסולת של 2-3 משפחות. לא יותר מ- 150 לי' ליום או כ- 25 ק"ג ליום (2-3 מכלים ביתיים כמקובל בכמות ובמועדי הפינוי הקיימים והנהוגים במועצה).

ד.1.7. רעש

- מפלסי הרעש המותרים בשעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. יש להבטיח הפחתת מפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) בשעות היום והלילה בימי חול ומועד לרבות שעות המנוחה: בשעות היום: משעה 06.00 עד 19.00 עד DBA 45. בשעות הלילה: משעה 19.00 עד 06.00 לא יעלה על רעש הרקע.

ד.1.8. שעות פעילות ומספר עובדים

- מספר עובדים המועסקים במבנה פל"ח בנחלה לא יעלה על עשרה (10) עובדים בשעת השיא. שעות הפעילות יהיו משעה 07.00 ועד שעה 19.00 פרט לאירוח כפרי.

ד.1.9. רישוי

- בשלב מתן האישורים לשימוש פל"ח ולרשיון עסק ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים שבהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים המפורטים לעיל.

פרק ה' – תנאים למתן היתר בניה להקמה או להסבה מבנה לשימושי פל"ח

ה.1.1. תחולה היתר לשימוש פל"ח בחלקה א' ינתן רק לבעל נחלה חקלאית שהקרקע שברשותו הינה למטרות חקלאיות בתנאי נחלה.

ה.2.1. תנאים נוספים למתן היתר

- א. הבקשה תוגש לועדה בציון היעוד והשימוש המתוכנן להקמה או הסבה לשימושי פל"ח.
- א. הגשת מפה מצבית עדכנית לגבי חלקה א'.
- ב. המפה או הבקשה להיתר המוגשת תכלול ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה קובעת (+0.00).
- ג. המבקש יגיש לועדה מפרט המתאר את התשתית הקיימת והפתרון הדרוש לקיום שימושי הפלח המבוקשים : דרכי גישה, חניה, ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת וכדומה.
- ד. המבנה והשימוש בו יצטרכו לעמוד בתנאים כפי שיקבעו ע"י המשרדים הנוגעים בדבר.
- ה. בכפר הס מתן היתר גם בהתאם לסעיף ג.2.(11).

נספח א'

התכנית תחול במושב עזריאל על הנחלות הר"מ:

1	ציון שלום
2	חדד יפת
5	מסוארי יואל
9	יפת יהונתן
11	שרעבי אברהם
12	יהוד שלום ושמחה
13	גדסי יעקב
14	יפת סעדיה
15	יפת עודד
18	בן שלום אברהם
19	בטיה חסן
21	שלום חדד
22	הגואל אביה
31	קעטבי נאווה
34	סעדיה יחיאל ושושנה
38	שרעבי חיים ושאלתיאל
39	בן טוב חנן
43	שלום אהרון
45	בטיה אמנון
46	גוברי מיכאל
47	סלם יחיאל סעיד
56	רמי זכריה
57	רצון שלום אברהם
60	דוגמא שלום
62	דוגמא יצחק
63	חוכימה דרורה
64	יהודה חדד
65	חגיבי יהודה
66	מליחי יחיאל
77	ראובן עודד
79	צדוק אהרון
81	יהודה נתנאל
83	בטיה אסתר ויעקב
84	יחיאל חסן סעיד
85	מנקדי ישראל
86	יחיאל אברהם שלום
87	ברוך יפת
88	ברוך צדקיהו
89	רצון עמוס
90	יפת אהרון
92	חגיבי ידידה

חוק התכנון ובנייה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה לב השרון
 תכנית מפורטת/מתאר מס' 113 ס. 113
 נדונה בישיבה מס' 2102 מיום 9/10/02
 הוחלט להעבירה לוועדה המחוזית למתן-תוקף
 י"ח הועדה
 מהנדס הועדה

חתימת הועדה המקומית: