

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר

10

1

החלטת הוועדה המחוזית משנה מיום 18.10.09

19.7.10

מחוז מרכז - נפת השרון

מכתב האחוז

תאריך

מרחב תכנון מקומי - "עמק-חפר"

מועצה אזורית "עמק-חפר"

משרד הפנים
מחוז מרכז
04.07.2010
נתקבל
תיק מס':

25.10.09

מושב אביחיל

תכנית שינוי מתאר - עח/136/1

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם להוראות פרק ג סימן ז' לחוק

שינוי לתכניות מתאר מס':

עח/200 על תיקוניה, עח/10, עח/1/10, עח/4/10, עח/5/10, עח/מק/1/6/10, עח/7/10, עח/9/10, עח/10/10, עח/מק/11/10, עח/מק/2/136, עח/מק/3/136, עח/5/136, עח/6/136, עח/7/136, עח/מק/8/136, עח/10/136, עח/20/200, עח/21/200

יוזמי התכנית: אביחיל - מושב עובדים של חיילים משוחררים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. דואר נע, אביחיל. טל' 09/8823118, פקס' 09/8621819

בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז. דרך מנחם בגין 125, תל-אביב. טל': 03/7632222, פקס': 03/7632299

עורכי התכנית: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים רח' זרובבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 1/136/עח
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.10.09 לאשר את התוכנית
המס' 1/136/עח
יו"ר הוועדה המחוזית

תוכן העניינים:

3 עמי	הוראות כלליות	פרק א: -
6 עמי	הגדרות ופרושים	פרק ב': -
8 עמי	אזור מגורים בנחלה חקלאית	פרק ג': -
10 עמי	אזור משקי-עזר	פרק ד': -
11 עמי	אזור מגורים	פרק ה': -
12 עמי	אזור חקלאי	פרק ו': -
13 עמי	אזור לבנייני ציבור	פרק ז': -
14 עמי	אזור למבני משק	פרק ח': -
15 עמי	אזור קיט, נופש וספורט	פרק ט': -
16 עמי	שטח פרטי פתוח	פרק י': -
17 עמי	בית עלמין	פרק י"א: -
17 עמי	מגבלות בניה - קווי חשמל עיליים	פרק י"ב: -
18 עמי	דרכים	פרק י"ג: -
19 עמי	תשתית ושירותים	פרק י"ד: -
20 עמי	איכות הסביבה ותברואה חקלאית	פרק ט"ו: -
20 עמי	אתר לאומי	פרק ט"ז: -
21 עמי	לוח זכויות והוראות בניה	
24 עמי	חתימות	

פרק א' - הוראות כלליות

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: "מושב אביחיל - שינוי תכנית מתאר - עח/136/1". איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

שינוי לתכניות מסי: עח/200 על תיקוניה, עח/10, עח/10/1, עח/4/10, עח/5/10, עח/מק/10/6, עח/7/10, עח/9/10, עח/10/10, עח/מק/11/10, עח/מק/2/136, עח/3/136, עח/5/136, עח/6/136, עח/7/136, עח/מק/8/136, עח/10/136, עח/20/200, ו-עח/21/200.

2. מקום התכנית: הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום מושב אביחיל

מחוז - המרכז
נפה - השרון
מרחב תכנון - עמק-חפר
מועצה אזורית - עמק חפר

3. תחום התכנית:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
8297, 8294, 8293, 8292	בשלמות	
8290	31, 30, 27, 8	29, 26, 9, 13, 1, 5
8291	24, 1-19	20-23
8295	59, 5, 1	109, 60, 26, 21, 6, 4, 24 149, 145, 142
8296	-	124
8315	76	74, 29, 5, 4
8316	7	27, 24, 18, 15, 12

בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

831.652 דונם.

4. שטח התכנית:

5. מסמכי התכנית:

- א. 24 דפי הוראות בכתב כולל לוח זכויות בנייה (להלן: "התקנון").
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:2,500, ו- 1:10,000, כולל תרשים סביבה ב- 1:50,000 (להלן: "התשריט").
- ג. נספח תנועה (2 גליונות) - נספח מנחה בלבד.
- ד. נספח ביוב (הוראות + גליון אחד) - נספח מחייב.
- ה. נספח ניקוז (הוראות ו-3 גליונות) - נספח מחייב.
- ו. נספח הכולל רשימת שימושים חורגים, המצורף להוראות התכנית.

כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

6. יוזמי התכנית: אביחיל - מושב עובדים של חיילים משוחררים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. רח' הגדוד העברי 2, ד.נ אביחיל 42910.
טל': 09/8823118 פקסי': 09/8621819

7. בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
דרך מנחם בגין 125, תל-אביב. טל': 03/7632222 פקסי': 03/7632299

8. המתכנן: א.ג. איזון - אדריכלים ובוני ערים
רח' זרובבל 5, חיפה. טל' 04/8348705, פקסי' 04/8343873

9. מטרת התכנית:

- א. הכנת תכנית מתאר מפורטת למושב אביחיל.
- ב. קביעת יעודים בתחום האזור החקלאי המיוחד למושב אביחיל, בהתאם להוראות סעיף 23 בפרק ה' לתכנית המתאר עח/200.
- ג. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ד. שינוי יעודי קרקע:
1. מאזור מגורים בנחלה חקלאית - לאזור משקי עזר.
 2. מאזור משקי עזר - לאזור מגורים בנחלה חקלאית.
 3. מאזור חקלאי - למתקן הנדסי, לאזור למבני משק, לשטח פרטי פתוח, לדרכים מוצעות, לאזור מגורים בנחלה חקלאית לדרך למעבר חקלאי.
 4. מאזור חקלאי מיוחד-מושב - לאזור משקי-עזר, למגורים בנחלה חקלאית, לשטח פרטי פתוח, לדרכים מוצעות, לאזור לבנייני ציבור, לאזור מגורים, לאזור חקלאי, לרחוב משולב ולאזור מגורים בנחלה חקלאית מפוצלת.
 5. מאזור לבנייני ציבור - לשטח פרטי פתוח, לדרכים מוצעות, לאזור קיט, נופש וספורט, לאזור למבני משק, לרחוב משולב ולאתר לאומי.
 6. משטח ציבורי פתוח - לאזור מגורים ושביל להולכי רגל.
- ה. קביעת הוראות למבני קיט בנחלות, בהתאם לעח/200/20.
- ו. קביעת הוראות ותנאים לפיצול משקי-עזר.
- ז. תוספת 8 מגרשי מגורים, בשטח של עד 500 מ"ר ליח"ד, שמספרם: 11ד, 33, 33א, 33ב, 202, 203, 256, 257. ועוד 2 מגרשים בשטח 350 מ"ר כ"א שמספרם: 15A ו-30A. סה"כ תוספת 10 יח"ד בתכנית זו.
- ח. קביעת זכויות, הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית.
- ט. מתן הקלה מקו בניין לדרך מסי 2, מ-100 מ' מציר הדרך: ל-55 מ' מציר הדרך, מול חלקות 112, 13א, 114, 115, 116 ו-117 בגוש 8316, ול-94 מ' מציר הדרך מול מגרש מסי 404 (אזור לבנייני ציבור), לרבות הנחיות בדבר מיגון אקוסטי.

10. יחס לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר עח/200 על תיקוניה וכן תכניות מסי עח/10, עח/1/10, עח/4/10, עח/5/10, עח/מק/1/6/10, עח/7/10, עח/9/10, עח/10/10, עח/מק/11/10, עח/מק/2/136, עח/3/136, עח/5/136, עח/6/136, עח/7/136, עח/מק/8/136, עח/10/136, עח/20/200, ו-עח/21/200, אך במקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראות תכנית זו.
- ב. למרות האמור בסעיף 10א לעיל – בתחום התכניות מספר עח/200 על תיקוניה, עח/10, עח/1/10, עח/4/10, עח/5/10, עח/מק/1/6/10, עח/7/10, עח/9/10, עח/10/10, עח/מק/11/10, עח/מק/2/136, עח/3/136, עח/5/136, עח/6/136, עח/7/136, עח/מק/8/136, עח/10/136, עח/20/200, ו-עח/21/200, שיש בהן שינויים ביחס להוראות שנקבעו בתכנית זו בנושאים: קווי בנין, זכויות בניה, מרחקים בין מבנים, מספר מבנים או יח"ד, גובה בנינים, שעורי תכסית, שימושים ותכליות, יחולו כל ההוראות, הזכויות, והגבלות המקלות יותר בנושאים אלו, שנקבעו בכל אחת מהתכניות הנ"ל לעומת תכנית זו, למעט הוראות מיוחדות שניתנו בכל אחת מהתכניות הנ"ל בנושאי זכות מעבר וזיקות הנאה, שמירה על עצים, שינוי גבולות בין מגרשים והפקעות לצרכי ציבור.
- ג. הגדרת הוראות הבנייה בתקנון זה מתייחסת לבנייה חדשה בלבד, ולא תבוא במקום הוראות שנקבעו בהיתרי בנייה למבנים קיימים, שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית.
- ד. בניינים קיימים שנבנו בתחום נחלה או משק עזר, החורגים ביום אישור תכנית זו מקווי בנין מאושרים עפ"י תכנית תקפה, ו/או המוצעים עפ"י תכנית זו, יאושרו בתכנית זו עפ"י מיקום בפועל.

11. שימוש חורג:

ככל שקיימים שימוש או בניה כדין ביום תחילתה של תכנית זו, הסותרים תכנית זו, השימוש והבניה האמורים לא יהפכו לאסורים מחמת תחילתה של תכנית זו בלבד, אלא דינם יהא כדין שימוש חורג שהותר.

12. משך ביצוע התכנית:

משך ביצוע משוער של התכנית - 20 שנים.

13. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כדין.

14. הפקעה ורישום:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזר לעיל, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

15. עתיקות:

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התש"ח – 1978.

16. הרחבת דרכים וקווי בניין מדרכים

הקטנת קווי בניין למבנים קיימים בעקבות הפקעה משטח המגרש למגורים, אינה מהווה סטייה מתכנית. תותרנה תוספות בנייה סניטריות לבניין קיים, גם אם הן חורגות מקווי הבניין בחזית הפונה אל הדרך. ואולם, לעת הריסת המבנה הקיים ובנייה חדשה, על ההיתר לעמוד בקווי הבניין הנקובים בתכנית.

לעת תכנון מפורט של הרחבות דרכים בין מגרשים למגורים לבין שטחים ציבוריים או חקלאיים, תורחק המסעה מאזור המגורים במידת האפשר.

17. עצים בוגרים

לעת הגשת בקשות להיתרי בנייה בתחום התכנית, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום בו מבוקש ההיתר. כל בנייה מוצעת תיעשה תוך התחשבות מרבית בעצים בוגרים איכותיים קיימים מתוך כוונה להשאירם באתרם. בכל מקרה של עקירה או העתקת עץ בוגר, נדרש אישור פקיד היערות.

18. סימונים ובאורים בתשריט:

כמפורט בגיליון התשריט.

פרק ב' - הגדרות ופירושים

- 1. כללי**

פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקנותיו על תיקונייהם, אלא אם הוגדר במפורש אחרת בתכנית זו.
- 2. ישוב, כפר שיתופי, אגודה שיתופית.**

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958 וכמשמעותו בתקנות האגודות השיתופיות, תקנות אגודות שיתופיות (חברות) תשל"ג-1973 ק.ת. 2977.
- 3. אגודה**

כמוגדר בתקנות אגודות שיתופיות (חברות) תשל"ג-1973 ק.ת. 2977.
- 4. תכנית בינוי**

תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים וחלקות, דרכים ואזורי שמושי קרקע, וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע, לרבות ניצולם של שטחים פנויים.
- 5. נחלה חקלאית**

יחידת קרקע המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאיים ומגורים, בין רציפה ובין שאינה רציפה, הכוללת חזית אחת לדרך או יותר מחזית אחת.
- 6. גובה מבנה מגורים**

גובה מבנה מגורים יהיה עד 9.5 מ', מחושב מגובה פני קרקע טבעית או מהגובה הממוצע של הדרך בחזית המגרש - ועד לנקודה הגבוהה בגג המבנה כולל גמלון גג רעפים, במידה וקיים.
- 7. חדרי שירות**

מחסן, מוסך לרכב פרטי וכל בנין לצורכי הבית בהתאם לתקנות תו"ב, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים. מבנה העוזר לא ישמש למגורים ו/או לפעילות שאינה דרושה לצורכי הבית.
- 8. מבני משק חקלאיים**

כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות, כגון: לול, רפת, דיר, חממה, מדגריה, מתבן, יקב, מחסן לתוצרת חקלאית, מוסך חקלאי וכיו"ב, הקמת מבני רבייה, כוורת וחומרי הדברה כפופה להוראות שיחולו על מניעת מטרדים סביבתיים.
- 9. מטרד סביבתי**

זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, בכפיפות לחוקים ולתקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת של מומחי משרד הפנים, ו/או משרד הבריאות, ו/או המשרד לאיכות הסביבה, הנוגעים בדבר.
- 10. מתקנים הנדסיים**

מערכות ומתקנים עיליים ותת קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכיו"ב.
- 11. גדר**

גדר בנויה בחזית או בגבול המגרש, בתנאי שגובהה בחזית הבית לא תעלה על 1.5 מ' ובגבולות המגרש האחרים תבנה בהסכמת שכן בלבד ולא תעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעיים, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צדדיה. במידה ואין הסכמת שכן לבניית גדר, תוגש הבקשה לועד הכפר והוא, לאחר מתן הודעה לשכן, ימליץ בפני הועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית לאשר על פי שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר במקרים של טופוגרפיה מיוחדת.

במקרים בה הגדר נמצאת ברדיוס סיבוב של כביש לא תוקם גדר מעל 60 ס"מ. גדר בגבולות קטע המגרש המשמש לכניסה ויציאה של כלי רכב כל שהוא, תבנה כך שלא תפריע לשדה ראייה תקין לדרך, הן מבחינת רוחב הפתח וגובה הגדר.

12. מבנה קיט

יחידת קיט בגודל 25 מ"ר - 40 מ"ר הנמצאת בסמוך לבית המגורים ומשמשת להשכרה למטרות קיט.

13. רחוב משולב

דרך המיועדת לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצפת בדרי"כ במלוא רוחבה או בחלקה, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, ואשר הגישה אליה על גבי אבן שפה מונמכת כמו כניסה לחצר.

14. זכות מעבר:

- זכות מעבר להולכי רגל ולתשתיות תת-קרקעיות בתחום מגרש, עבור מגרש גובל עורפי שאינו גובל בדרך קיימת:
1. במגרש מסי 13 ב' תוגבל זכות המעבר לשימוש משק עזר 13א'. זיקת מעבר זו תבוטל עם סלילת דרך מוצעת ממזרח למשק עזר 13א'.
 2. במשק עזר שבחלקה 12 בגוש 8293 תבוטל זכות המעבר המאושרת מיד עם סלילת דרך מסי 14 ממערב למגרש 12ב'.
 3. בשפ"פ מסי 415 תשמר זכות מעבר לצורך פיתוח ואחזקת תשתיות ציבוריות לניקוז בלבד.

פרק ג' - אזור מגורים בנחלה חקלאית

1. גודל מגרש

- א. סה"כ גודל מגרש לא יקטן מ-2.0 דונם או בהתאם למצב קיים כמסומן בתשריט.
- ב. שטח מגורים במשק חקלאי יהיה צמוד לדרך. במידה וצורת המגרשים מקשה על ביצוע סעיף זה רשאית הועדה המקומית לאשר מבנה במקום החורג את האמור לעיל.
- ג. באזור מגורים בנחלה חקלאית מפוצלת - חלקות מס' 9 ו-10 בגוש 8297, יחשבו בשטחם כנחלה אחת וכיחידה תכנונית אחת לצרכי בנייה.
- ד. חלקות - 23 ו-24 בגוש 8294, יחשבו בשטחם כנחלה אחת.

2. שימושים מותרים

- באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:
- א. מבני מגורים.
 - ב. מבני משק חקלאי.
 - ג. מבני קיט.
 - ד. שטחי שירות.
 - ה. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
 - ו. מקלטים ציבוריים.
 - ז. שימושי פלייח המותרים לפי תכנית מס' עח/21/200.

3. שטח בניה למגורים

- א. שטח המגורים במשק חקלאי יהיה צמוד לדרך ואו לרחוב משולב. במידה ואין לו חזית שניה יקבע קו בניין אחורי 6 מטר מגבול המגרש.
- ב. ותור הקמת יחידת דיור לפי הפירוט הבא:
 1. יחידת דיור ראשונה עבור בעל המשק.
 2. יחידת דיור שניה - עבור הממשק (בן, בת), כהגדרתו בתקנות המושבים.
 3. יחידת דיור שלישית - כיחידת הורים ואו דור שלישי.
- ג. שטח הבניה למגורים יהיה לפי הפירוט הבא:
 1. השטח הבנוי יהיה 400 מ"ר ל-3 יחיד בשני מבנים בלבד.
 2. עד 350 מ"ר ל-2 דירות ולא יותר מ-250 מ"ר לדירה אחת.
 3. עד 55 מ"ר ליחיד שלישית בצמוד לאחד משני המבנים, כולל שטח עיקרי ושירות, כולל שטח מרתף, אם הוא משויך ליחיד זו.
- ד. שטח שטחי שירות, יכול להגיע למכסימום של 65 מ"ר (עבור כל יחידות הדיור). ובנוסף, עבור ממ"ד בכל אחת משתי הדירות הגדולות - שטח של עד 7.5 מ"ר ליחיד, או שטח גדול יותר כפי שייקבע בהוראות פיקוד העורף ביום הוצאת היתר הבנייה.
- ה. ניתן לבנות מרתף בגבולות שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים בשטח עד 65 מ"ר. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימית מתוך יחידת הדיור. שטח המרתף לא יחרג מקונטור בית המגורים.

4. חנייה

- יותר חניות מקורות בתחום המגרש, כדלקמן:
- ◊ חנייה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים.
 - ◊ חנייה בקו בניין קדמי 1.5 מ' ובקו בניין צידי אפס (אפס - בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים, אלא במרחק 3 מ' לפחות מבית המגורים.
 - ◊ חנייה בקו בניין צידי - 3.0 מ', או אפס מ' בהסכמת השכן כשהמרחק המינימלי מבית המגורים יהיה 3 מ'.
 - ◊ חנייה בקו בניין אחורי - 5.0 מ', או אפס מ' בהסכמת השכן כשהמרחק המינימלי מבית המגורים יהיה 3.0 מ'.
- סה"כ שטח החנייה לא יעלה על 35 מ"ר ויחושב מתוך שטחי השירות המותרים. אורך מבנה החנייה במקביל לגבול מגרש יהיה עד 6.0 מ'. גובה פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.3 מ'. עיצוב מבנה החנייה והחומרים ממנו ייבנה יהיו לשיעור רצון הועדה המקומית בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.
- התקנת מקומות חנייה תהיה עפ"י תקן חנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בנייה.

5. מרווחים וקווי בנין

- א. המרחק בין שני בתי מגורים שבאותו מגרש לא יפחת מ-5.0 מטר. שטחי שירות יהיו צמודים למגורים או במרחק 3.0 מ' מהבית.

- ב. המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים, המיועדים להחזקת בעלי חיים, לא יפחת מ-15 מטר ובכפוף להוראות משרד החקלאות והוראות תכנית זו (פרק ט"ו).
- ג. המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאיים, שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים, לא יפחת מ-5.0 מטר בכפוף להוראות משרד החקלאות והוראות תכנית זו (פרק ט"ו).
- ד. קווי בנין מינימליים למבני מגורים ושטחי שירות יהיו:
- קדמי - 5.0 מטר או 1.5 מטר למוסך.
- אחורי - 6.0 מטר למבנה עיקרי. לשטחי שירות 5.0 מטר או 0 מטר בהסכמת השכן.
- צדדי - למבנה עיקרי - 4.0 מטר. במגרש שרוחב החזית שלו קטן מ-25.0 מטר יהיה קו הבניין 3.0 מטר. למבנה שירות - 3.0 מטר או 0 מטר בהסכמת השכן.
- ה. שטחי שרות הצמודים לבית המגורים, קו הבניין יהיה כמו לבית המגורים. שטחי השירות שאינם צמודים למבני המגורים יהיו במרחק של 3.0 מ' לפחות מבית המגורים.
- ו. בנחלה בחלקה 1 בגוש 8297 תותר בניה בקו בנין צדדי אפס כלפי שפ"פ מס' 415.

6. תנאי להיתרי בנייה

באזור מגורים בנחלה חקלאית – מגרש מס' 116 בגוש 8316, תותנה בנייה חדשה בשטח הגובל בדרך מס' 2 בתחום שבין הדרך לבין 55 מ' מציר דרך, בהתקנת מיגון אקוסטי לפי צורך, ע"ח היוזם. מיגון אקוסטי לבנייה קיימת, עפ"י תכניות תקפות יהיה ע"ח מע"צ.

7. בניה על עמודים:

בניה על עמודים תותר בגובה שלא יעלה על 2.2 מטר. שתי קומות על עמודים או מרתף מותרת בתנאי שגובה העמודים או תקרת המרתף אינו עולה על 1.0 מטר מפניה קרקע. הועדה המקומית רשאית לאשר על פי שיקול דעתה גבהים אחרים במקרה של טופוגרפיה מיוחדת.

8. מבני משק חקלאיים:

- א. קו בנין מינימלי למבני משק חקלאיים יהיו:
- קדמי - 5.0 מטר
- אחורי - 3.0 מטר.
- צדדי - 3.0 מטר.
- ב. גובה מקסימלי של מבנה משק לא יעלה על 7.0 מטר.
- ג. שטח חממות לא יעלה על 50% משטח המגרש.
- ד. שטח מבני משק חקלאיים המיועדים לבעלי חיים לא יעלה על 250 מ"ר. יותר השימוש למבנה משק חקלאי אך ורק לבעלי חיים אלו: עד 2000 מטילות, עד 10 חיות מחמד ו-2 בהמות רכיבה.
- ה. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים במגרש בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר ו/או על פי הוראות משרד החקלאות, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית. אין בהגבלה זו משום הענקת זכות, למי שיפגע ממנה, לתבוע נזקים מהועדה המקומית, או מהאגודה. (ראה גם סעיף 2 בפרק ט"ו).

9. מבני קיט

- א. מספר יחידות במשק חקלאי - 2 יח' לכל דונם מהשטח לבניית מגורים בנחלה חקלאית, כאשר מהשטח הכללי הנייל מופחת דונם אחד לצורכי בנית בית מגורים לבעל המשק ובני משפחתו. בכל מקרה שטח מבנה קיט לא יעלה על 150 מ"ר.
- שטחה של כל יחידת קיט כפרי לא יעלה על 40 מ"ר ברזטו ולא יקטן מ-25 מ"ר ברזטו.
- ב. תותר בניה בקומה אחת בלבד.
- ג. לכל יחידת קיט יובטח מקום לחניה פתוחה לרכב בתוך המגרש וכן שביל גישה נאות.
- ד. כל יחידת קיט תכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאוורור ובישול.
- ה. יש להבטיח בסמוך למבנה הקיט שטחי דשא ונטיעות בהיקף של לא פחות מ-40 מ"ר לכל יחידה ובהם פינה מוצלת לשיבה ולשימוש האורחים.
- ו. יחידת הקיט תהיה נפרדת ממבנה המגורים במרחק של 5 מטר, או בצמוד אליו.
- ז. המרחק בין יחידות הקיט לבין מבנה משקי לבעלי חיים לא יפחת מ-10 מטר.
- ח. בכל מקרה קו הבניין של מבנה קיט לא יפחת מ:
- קדמי - 5.0 מטר, צדדי - 4.0 מטר ואחורי - 6.0 מטר.
- ט. מגיש הבקשה להיתר בניה למבני קיט יצרף לבקשתו התייחסות האגודה לבקשה.
- י. הקמתן של יחידות הקיט תותנה בפיתוח התשתית ומערך השירותים בישוב.

10. שימושי פל"ח

- א. יותרו שימושים לפל"ח עפ"י תכנית מס' עח/200/21, בנוסף למבני המגורים בהיקף שטחים ובהגבלות התואמים את עח/200/21.

ב. סה"כ השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40% מהשטח הקובע או 1,200 מ"ר, לפי הנמוך מביניהם.

פרק ד' - אזור משקי עזר

- 1. גודל מגרש**
 - א. גודל מגרש יהיה בהתאם למצב קיים כמסומן בתשריט.
- 2. שימושים מותרים**

באזור זה יותרו הקמת בנינים לשימושים הבאים:

 - א. בניני מגורים.
 - ב. בניני משק חקלאיים.
 - ג. שטחי שירות.
 - ד. מקלטים.
- 3. פיצול משק עזר**

יותר פיצול משק עזר, מותנה בהכנת תכנית בהתאם להוראות תמ"א/35 סעיפים 8.1.1 ו-8.1.3(1), או בהתאם לתכנית אחרת שתבוא במקומה לאותו עניין.
- 4. שטח בניה למגורים**
 - א. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח רצפות שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או שתי קומות.
 - ב. שטח שטחי השרות לא יעלה על 65 מ"ר ולא יותר מ- 10% משטח המגרש. בנוסף, יותר ממ"ד- בשטח של עד 7.5 מ"ר ליח"ד, או בשטח גדול יותר כפי שייקבע בהוראות פיקוד העורף ביום הוצאת היתר הבנייה.
 - ג. שטח המרתף יהיה בהתאם להוראות סעיף 3ה' בפרק ג'.
- 5. מרווחים וקווי בנין**

מרווחים וקווי בנין יהיו בהתאם להוראות סעיפים 5ב'-ה' בפרק ג'.
- 6. בניה על עמודים**

בניה על עמודים תהיה בהתאם להוראות סעיף 7 בפרק ג'.
- 7. חנייה**

חנייה תהיה בהתאם להוראות סעיף 4 בפרק ג'.
- 8. תנאי להיתרי בנייה**

באזור משקי עזר – משקים מס' 112, 113, 114, 115, ו-117 בגוש 8316, תותנה בנייה חדשה בשטח הגובל בדרך מס' 2 בתחום שבין הדרך לבין 55 מ' מציר דרך, בהתקנת מיגון אקוסטי לפי צורך, ע"ח היזם. מיגון אקוסטי לבנייה קיימת, עפ"י תכניות תקפות יהיה ע"ח מע"צ.

פרק ה' - אזור מגורים

1. גודל מגרש

גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-350 מ"ר, או כמסומן בתשריט. ראה מטרת התכנית סעיף 9 ז.

2. שימושים מותרים

באזור זה יותרו הקמת בנינים לשימושים הבאים:

- א. בניני מגורים.
- ב. שטחי שירות.
- ג. מקלטים.

3. שטח בניה למגורים

- א. תוקם הקמת יחידת דיור אחת בשטח רצפות שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או שתי קומות.
- ב. שטח שטחי השרות לא יעלה על 10% משטח המגרש עד למכסימום של 65 מ"ר. ובנוסף, יותר ממ"ד- בשטח של 7.5 מ', או בשטח גדול יותר כפי שייקבע בהוראות פיקוד העורף ביום הוצאת היתר הבניה.
- ג. במגרשי המגורים הכלולים בתכניות ע/ח/10/4 וב-ע/ח/10/5 יותרו 65 מ"ר שטחי שירות ללא הגבלה של 10% משטח המגרש. בנוסף, יותר ממ"ד- בשטח של 7.5 מ' או בשטח גדול יותר כפי שייקבע בהוראות פיקוד העורף ביום הוצאת היתר הבניה.
- ד. בנוסף על האמור לעיל, במגרש מגורים 15A יותר שטח עיקרי 160 מ"ר ושטח שירות 50 מ"ר ובמגרש 30A יותר שטח עיקרי 180 מ"ר ושטח שירות 65 מ"ר. בנוסף, יותר בכל אחש ממגרשים אלו ממ"ד בשטח של 7.5 מ', או בשטח גדול יותר כפי שייקבע בהוראות פיקוד העורף ביום הוצאת היתר הבניה.

4. קווי בנין

- א. קווי בנין למבנה מגורים ומבנה שירותים:
קדמי - 5.0 מ'. 1.5 מטר למוסך.
אחורי - 6.0 מטר. לשטח שרות 3.0 מטר. למוסך 1.5 מטר, או 0 מ' בהסכמת השכן.
צדדי - 3.0 מטר, לשרות ו/או מוסך 3.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.
- ב. ניתן לבנות את שטחי השרות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר. גובה המרתף לא יעלה על 220 ס"מ. הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות מתוך הדירה.
- ג. למרות האמור לעיל, קוי בנין במגרשים מס' a15, a30, יהיו כדלקמן: ק.ב. לחזית 5 מ', כל היתר 3 מ'.

5. בניה על עמודים

בניה על עמודים תהיה בהתאם להוראות סעיף 7 בפרק ג'.

6. חנייה

- א. יותרו חניות מקורות בתחום המגרש, כדלקמן:
 - ◊ חנייה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בנין של המגורים.
 - ◊ חנייה בקו בניין קדמי 1.5 מ' ובקו בניין צידי אפס (אפס - בהסכמת השכן) תהיה ברצף עם בית המגורים, או במרחק 3 מ' לפחות מבית המגורים אם שטח מגרש המגורים עולה על 400 מ"ר.
 - ◊ חנייה בקו בניין צידי - 3.0 מ', או אפס מ' בהסכמת השכן.
 - ◊ חנייה בקו בניין אחורי - 1.5 מ', או אפס מ' בהסכמת השכן.
- ב. סה"כ שטח החנייה לא יעלה על 35 מ"ר ויחושב מתוך שטחי השרות המותרים. אורך מבנה החנייה במקביל לגבול יהיה עד 6.00 מ'. גובה פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.30 מ'. עיצוב מבנה החנייה והחומרים ממנו ייבנה יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית בהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב.
- ג. כל בנייה בתחום המגרשים למגורים תותנה בהסדרת מקומות חנייה בתחום המגרש עצמו, עפ"י תקן חנייה שיהיה בתוקף בעת מתן התרי בנייה.
- ד. למרות האמור לעיל קו בנין קדמי לחניה במגרשים מס' a15, a30 יהיה 1 מ' או ע"פ קביעת מהנדס הועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה.

פרק ו' - אזור חקלאי

1. חלוקת המגרשים

כל חלוקה תותנה בהתייעצות עם ועד המושב ומנהל מקרקעי ישראל.

2. שימושים מותרים

- א. באזור החקלאי יהיה מותרים השימושים הבאים:
1. גידולים חקלאיים.
 2. חממות ובתי צמיחה.
 3. מתקנים הנדסיים.
 4. דרכים ודרכי שירות, כולל מתקני דרך.
- ב. יותר המשך עיבוד חקלאי בשטחים שהופקעו לצורכי ציבור עפ"י תכנית זו, כל עוד לא הופקעו השטחים בפועל.

3. מרווחים וקווי בנין

- א. קווי בנין מינימליים להקמת חממות ובתי צמיחה יהיו:
- קדמי - 5.0 מטר, או כמסומן בתשריט.
 - צדדי - 3.0 מטר (0 בהסכמת השכן).
 - אחורי - 3.0 מטר (0 בהסכמת השכן).

4. מתן היתרי בניה

- א. הועדה המקומית, בהתייעצות עם ועד האגודה, תקבע את תחומי הפעילות בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שימושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.
- ב. בשטחים החקלאיים יינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים בלבד, על פי תכניות בינוי שהועדה המקומית רשאית לדרוש.

פרק ז' - אזור לבנייני ציבור

1. כללי

באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לכלל הציבור, על פי תכנית בינוי שהועדה המקומית רשאית לדרוש, ללא צורך לחלק את השטחים למגרשים.

2. שימושים מותרים

באזור זה יותרו הקמת בניינים לשימושים הבאים:

- א. בנייני מנהל ומשרדים ציבוריים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מוסדות חינוך.
- ג. צרכנייה ומבנים לפעילות כלל-ישובית.
- ד. בניינים לפעילות ספורט, בידור ונופש.
- ה. בניינים לשירותי רווחה.
- ו. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ז. מקלטים ציבוריים.
- ח. מתקנים הנדסיים.
- ט. דרכים וחנייות.

3. שטח בניה עיקרי

שטח הבניה לא יעלה על 35% משטח המגרש בכל הקומות.

4. גובה בניינים

גובה בניינים לא יעלה על 3 קומות + קומה תת קרקעית או 10 מטר מפני הקרקע, פרט לבניינים בעלי יעוד מיוחד, לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.

5. מרווחים וקווי בנין

קווי בנין מינימליים להקמת מבני ציבור יהיו:

קדמי -	5.0 מטר
צדדי -	3.0 מטר
אחורי -	3.0 מטר

6. שטחי שירות ומרתפים

תותר בנית מרתף שישמש לחניה, שירותי תחזוקה ומקלטים בתנאי שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של המבנה. שטח המרתף יחושב כשטח שרות.

גובה תקרת המרתף 1 מטר מפני הקרקע.

סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 25% משטח המגרש. מהם 15% במרתף ו-10% על פני הקרקע. יחד עם זאת, תותר העברת שטחי שירות ממעל מפלס הכניסה אל קומות המרתף ולהיפך, באישור ועדה מקומית.

התקנת מקומות חניה תהיה עפ"י תקן חנייה שיהיה בתוקף בעת מתן התרי בנייה.

7. הגבלות

א. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה במידה והמבנים והמתקנים מקיימים את האמור בפרק י"ד - תשתית ושירותים.

ב. רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי באחריות יוזם הבנייה, שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים לפי החוק, לחו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ג. בשטח המוקף בתשריט בקו "גבול אזור לשימור עצים בוגרים", יקיים יוזם התכנית תנאים מיטביים לשמירה על העצים הבוגרים הקיימים. לא תותר עקירת עץ בוגר אלא באישור מיוחד מטעם מהנדס הועדה המקומית.

8. עיצוב ארכיטקטוני

הועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבניינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני חיצוני אשר ישקף את אופי הבניין והסביבה, כולל תכנית פיתוח השטח.

פרק ח' - אזור למבני משק

1. כללי

באזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי הישוב, על פי תוכנית שהועדה המקומית רשאית לדרוש, ללא צורך לחלק את השטח, שנקבע לכל יעוד, למגרשים.

2. שימושים מותרים

באזור זה יותרו הקמת הבניינים לשימושים הבאים:

- א. מבני משק חקלאיים.
- ב. מבני אחסנה, מיון, אריזה, טיפול בתוצרת חקלאי.
- ג. משתלות, שטחי ניסוי חקלאיים וכל פעילות חקלאית אחרת.
- ד. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ה. מקלטים ציבוריים.
- ו. מתקנים הנדסיים.
- ז. דרכים וחניות.

3. שטח בניה עיקרי

שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש בכל הקומות.

4. גובה בנינים

גובה בנינים באזור זה לא יעלה על 2 קומות או 7.0 מטר מפני הקרקע.

5. קו בנין

קווי בנין המינימליים יהיו (פרט לקיים בתשריט):

- | | |
|---------|---------|
| קדמי - | 5.0 מטר |
| אחורי - | 5.0 מטר |
| צדדי - | 5.0 מטר |

6. שטחי שרות ומרתפים

לפי הוראות סעיף 6 בפרק ז'.

7. מרווחים

- א. לא תותר הקמת בנין או שימוש לפעילות היכולה ליצור מטריד סביבתי ו/או מפגע תברואתי חקלאי, במרחק של פחות מ-20 מטר מגבול אזור שימושי קרקע סמוך.
- ב. המרחק בין שני בנינים יהיו לפחות 5.0 מטר, פרט למקרים, בהם על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית, דרוש מרחק אחר לקיום הפעילות.

8. הגבלות

הועדה המקומית תתנה היתרי בניה בהגשת תכנית בינוי וקיום האמור בהוראות התקנון פרקים י"ד ו-ט"ו.

9. חניה

התקנת מקומות חניה תהיה עפ"י תקן חנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בנייה.

פרק ט' - אזור קיט נופש וספורט

1. שימושים מותרים

- באזור המיועד לקיט, נופש וספורט יהיו מותרים השימושים הבאים:
- מבנים לשירותי קיט ואירוח, עד 500 מ"ר שטח עיקרי.
 - בריכות שחיה, מגרשי ספורט ומתקני ספורט מכל הסוגים.
 - דרכים, דרכי שירות, מדרכות ושטחי חניה.
 - שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים.
 - מבנים הקשורים או דרושים להפעלה רצופה של האזור, כולל מזנון.
 - מתקנים הנדסיים ומקלטים.

2. תכנית בינוי

לא יינתן היתר לכל בנין או פעילות אלא לאחר אישור תכניות בינוי על ידי הועדה המקומית.

3. שטח בניה עיקרי

שטח הבניה לא יעלה על 20% משטח המגרש בכל הקומות, כולל שטח מבנים לשירותי קיט ואירוח, ועוד עד 1,200 מ"ר לבריכת שחיה ומתקניה, למעט סככות צל שלא יכללו במסגרת אחוזי הבניה.

4. גובה מבנים

גובה בנינים באזור זה לא יעלה על 3 קומות + קומה תת-קרקעית או 10.0 מטר מפני הקרקע, פרט למתקנים ומערכות שירות המותקנים על הגג, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.

5. מרווחים וקווי בנין

קווי בנין מינימליים להקמת מבני קיט נופש וספורט

קדמי -	5.0 מטר
צדדי -	3.0 מטר
אחורי -	3.0 מטר

6. שטחי שירות ומרתפים

תותר בנית מרתף שימש לחניה, שירותי תחזוקה ומקלטים בתנאי שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של המבנה. שטח המרתף יחושב כשטח שרות, בהתאם לשימושים ולתכליות שיהיו בו ולתקנות התכנון והבניה.

גובה תקרת המרתף 1 מטר מפני הקרקע מכס.

סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 25% משטח המגרש. מהם 15% במרתף ו-10% על פני הקרקע.

התקנת מקומות חניה תהיה עפ"י תקן חנייה שיהיה בתוקף בעת מתן התרי בנייה.

7. הגבלות

- באזור קיט, נופש וספורט לא יינתן היתר בניה ויהיו אסורים השימושים הבאים:
- בתי מלאכה ואחסנה.
 - כל מבנים או פעילויות אשר לדעת הועדה המקומית עשויים לגרום למטרדים סביבתיים בתוך האזור, בסביבתו ובמרחב השפעה שלו.
 - רעש - בכל מיקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי של חשבון יוזם הבניה, שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים לפי החוק.

פרק י' - שטח פרטי פתוח

1. שימושים מותרים (לא למטרות מסחריות)

- בקרקע המיועדת לשם פיתוח פרטי או ציבורי מותרים השימושים הבאים:
- א. נטיעות וגינון.
 - ב. מתקני נופש וספורט.
 - ג. זיקות מעבר לרכב, הולכי רגל ותשתיות למגרשים גובלים.
 - ד. דרכים, שבילים וחניות.
 - ה. מתקנים הנדסיים ומקלטים.
 - ו. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בנינים.
 - ז. מתקנים לצורך הפעילות והשימושים המפורטים לעיל.

2. היתרי בניה

בשטח פרטי פתוח יינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לאותו שטח.

3. תנאים לבניה

המרווחים, העיצוב הארכיטקטוני והסביבתי, ותנאים אחרים, יקבעו על ידי הועדה המקומית, באופי, מיקום ותנאי השטח, תוך בחינת יחסי הגומלין עם השימושים באזורים הסמוכים. קווי תשתית חדשים מכל הסוגים, יהיו תת-קרקעיים.

4. מקלטים ציבוריים

היתר לבניית מקלטים ציבוריים, בשטח פרטי פתוח, יינתן בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית ותקנותיו.

5. חניה

התקנת מקומות חניה תהיה עפ"י תקן חנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בנייה.

6. שפ"פ במגרש 412

כל עוד לא תיסלל דרך מס' 4 ממזרח לשפ"פ במגרש 412, ישמש השפ"פ למעבר כלי רכב ואולם מרגע סלילת הדרך החדשה, יפותח השפ"פ למעבר להולכי רגל.

פרק י"א - בית עלמין

1. שימושים מותרים

לא ישמש שטח זה לכל מטרה אחרת ולא יותר בו כל שימוש אחר אלא הקשור בקיום בית העלמין, צרכי דת, פעילותו התקינה ושמירה על מצבו התקין, בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

2. מרווחים

המרחק בין אתר בית העלמין לבין מבני מגורים לא יקטן מ- 20 מ'.

3. היתר פעולה

- הועדה המקומית תתנה הפעלת בית העלמין בקיום ההוראות הבאות.
- גידור כל שטח בית העלמין או השטח לגביו יופעל פיתוח בשלבים.
 - נטיעות אשר תותרנה בתחום בית העלמין.
 - דרך גישה ושטחי חניה.
 - כל המתחייב להפעלת בית הקברות על פי צרכי המושב.

פרק י"ב - מגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

1. הגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ' 2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
מ' 5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
מ' 21.0	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

במידה ובאזורי הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות חברת החשמל.
- תחנות טרנספורמציה תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה בתחום התכנית, כולל חיבורים מהרשת אל מבני המגורים - יהיו תת-קרקעיים, למעט שיפוץ ו/או החלפה נקודתיים של קווים קיימים.
- תנאי להיתרי בניה – עמידה בהוראות חוק לקרינה הבלתי מייננת השתס"ו 2006.

פרק י"ג - דרכים

1. היתר לסלילת דרך

- א. לסלילת דרך מקומית, יינתן ע"פ הוראות הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית, ותכלול את הפרטים הבאים:
1. תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.
 2. חתכים לאורך וחתכים לרוחב (כולל פתרונות כניסה למגרשים גובלים).
 3. מבנה הדרך המוצעת ועובי השכבות.
- ב. לסלילת דרך למעבר חקלאי: יינתן היתר על ידי הועדה המקומית ע"פ הנחיותיה.
- ג. לסלילת רחוב משולב: ביצוע הרחוב המשולב יהיה על פי תכנית פיתוח (1:250) אשר תוכן לכל הרחוב בליווי מהנדס תנועה, בהתאם להנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה ושינוייהן מעת לעת.
- לא יוצאו היתרי חניה במגרשים הגובלים ברחוב המשולב, אלא לאחר שתכנית פיתוח כאמור תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית. סה"כ מספר מקומות החניה בתחום התכנית - הן בתחום המגרשים והן בתחום הרחוב המשולב - לא יפחת מהנדרש על פי תקן של-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- ד. על אף האמור לעיל, תהא סמכות לוועדה המקומית להימנע מלתת היתר בניה או לתיתו בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים, מחלפים, דרכים מכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראייה מיטבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל.
- ה. בכל מקרה, בקשה להיתר תהיה כפופה להוראות פרק דרכים ב-עמ' 200.

2. שימוש או בניה

- א. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה.
- ב. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט ותזקיקים, טלפון, טלוויזיה, כבלים וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, ביתן לשומר, כולל מתקני שער לדרך, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

3. גישה למגרשים

לא תאושר תכנית מפורטת מבלי שתתוכנן גישה למגרש שאיננו גובל בדרך.

4. בניה בתחום קו בניין מדרג מס' 2

- א. קו הבנין של דרך מס' 2 הגובל בתחום התכנית יהיה 100 מ' מציר דרך מס' 2, למעט המקומות בהם מצומצם קו הבניין כמסומן בתשריט.
- ב. לא תותר הקמתם של כל בניינים חדשים בתחום קווי הבנין שבסעיף א' דלעיל.

5. קווי בנין מדרכים

ראה פרק א' סעיף 16

פרק י"ד - תשתית ושירותים

1. העברת תשתיות במגרש

במקרים מיוחדים, עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית, תותר העברת תשתיות ציבוריות תת-קרקעיות לניקוז ולביוב בתחום מגרשים למגורים, משקי עזר ונחלות, ובלבד שהתווית התשתיות תיעשה סמוך לגבול המגרש, באישור מראש של הרשות המקומית וכנגד החזרת פני השטח למצבם המקורי טרם ביצוע העבודות, ע"י ועל חשבון יוזם עבודות התשתית.

2. אשפה

- א. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
 - ב. לגבי אגירה וסילוק אשפה יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.
 - ג. לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש והפעלה, אלא אם יקבעו המתקנים לאגירת פסולת לסוגיה השונים, מיקומם ודרכי הסילוק לאתר מוסדר על פי הוראות הרשות המקומית באישור הועדה המקומית.
- בכל מקרה, דרכי הטיפול ימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. פסולת רעילה - תסולק לאתר מוסדר המיועד לפסולת זו - לפי הוראות רשות מוסמכת.

3. ניקוז ותיעול

- א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו, מתקני ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז, בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות, על פי תכנית בניוי בלבד.
- ב. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה מפני 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, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלות ניקוז או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- ג. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפת או תקופתית של מערכות ומתקנים כאמור לעיל, ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצע על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4. אספקת מים

- א. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים, באישור הועדה המקומית.
- ב. שימוש בקולחים להשקאה מותנה באישור משרד הבריאות בכפוף לתנאים שיקבעו על ידו.
- ג. הקמה והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים תותנה בקיום הוראות חוק המים, תשי"ט-1959, על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית, בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ד. בתחום רשת הביוב המתוכננת יש לנקוט באמצעים למניעת זיהום קידוח מי השתייה הקיים, עפ"י תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) התשי"ה 1995 סעיף 7ב', בהתאם להנחיות משרד הבריאות. יש לנקוט באמצעים למניעת זיהום ואי פגיעה בקידוח לאספקת מים לחקלאות שבתחום התכנית, עפ"י תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) התשי"ה 1995 סעיף 7ב', בהתאם להנחיות משרד הבריאות. בחציית קווי מים ע"י קו ביוב מתוכנן יש לפעול עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

5. ביוב

- א. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, ללא מתן פתרון לסילוק הביוב למערכת ביוב אזורית מרכזית.
- ב. תנאי להיתר בניה לתחנת שאיבה הינו אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתכנון המפורט, לרבות נספח סביבתי הכולל התייחסות למניעת מטרדים: רעש, ריח וכו'.

6. חניה

- א. לא יינתן היתר בניה, שימוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר, יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב בתחומי המגרש, על פי אישור הועדה המקומית.
- ב. באזור חניה הגובל בדרך מסי 28, תותר חניית רכב כבד מעל 10 טון ואוטובוסים. לא תורשה חניה לרכב הנ"ל בתחום אזור המגורים.
- ג. התקנת מקומות חניה תהיה עפ"י תקן חנייה שיהיה בתוקף בעת מתן התרי בניה.

פרק ט"ו - איכות הסביבה ותברואה חקלאית

1. היתרי בניה

למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית, להימנע מלהוציא היתרי בניה או לתיתו, בתנאים שיראו לה, בכל מקרה, בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה חקלאית.

2. מבני משק חקלאיים

הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיית הניקוז, הביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים, וכל מפגע תברואתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, והמלצת ועד היישוב.

3. מרווחים

הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המרווחים בין המבנים החקלאיים, בנוסף לאמור בסעיפים 5 ו-8 בפרק ג'.

4. נטיעות

בסמכות ועד האגודה למנוע או לעקור נטיעות אשר לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים, מהוות סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה חקלאית, וזאת בנוסף לאמור בסעיף 7 ג' בפרק ז'.

פרק ט"ז – אתר לאומי

1. כללי

קרקע המיועדת לשם פיתוח ציבורי בה מותרים השימושים המוגדרים בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. כל שימוש חריג לתועלת הציבור טעון אישור מוקדם מבעל הקרקע.

2. שימושים מותרים

כמפורט בתכנית עח/200 ביעוד איזור לבנייני ציבור.

3. שטח בניה עיקרי

שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

4. גובה בנינים

גובה בנינים לא יעלה על 3 קומות.

5. תכנית בינוי

לא ינתן היתר בניה לבנייני ציבור, אלא לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

לוח זכויות והוראות הבנייה:

חלק א':

סה"כ כמות יחידות דיור	סה"כ כמות מגרשים	מספר יח"ד. מרבית במגרש	גודל מגרש מינימלי	שטח מתצע בתכנית (מ"ר)	הצבע בתשריט	ייעוד האזור
222	111	2 יח"ד ועוד דירה לדור שלישי, בשני מבני מגורים.	2 דונם (*)	391,182	צהוב	אזור מגורים בנחלה חקלאית
					צהוב מותחם בקו כתום	אזור מגורים בנחלה חקלאית מפוצלת
34	34	1 יח"ד	1.8 דונם, או כמסומן בתשריט	89,665	תכלת	אזור משקי עזר
115	115	1	350 מ"ר, או כמסומן בתשריט	63,796	כתום	אזור מגורים
כמסומן בתשריט				23,471	פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
				50,210	חום בהיר	אזור לבנייני ציבור
				3,725	חום מותחם בקו ירוק	אזור למבני משק
				18,825	ירוק מותחם בקו חום כהה	אזור קיט, נופש וספורט
				13,355	חום משוכך עם פסים אלכסוניים בצבע חום כהה	אתר לאומי
				3,260	ירוק מותחם בקו אדום כהה	שביל להולכי רגל
				27,015	חום	דרך מאושרת/קיימת
				86,716	אדום	דרך מוצעת או הרחבה
				9,640	פסים אלכסוניים בירוק וורוד לסרוגין	רחוב משולב
				7,400	פסים אלכסוניים בירוק כהה על רקע לבן	אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח
				1,250	אפור בהיר מותחם בקו אדום	מתקן הנדסי
				18,495	צהוב משוכך עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק	בית עלמין
				21,220	ירוק בהיר מוקף בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
				1,612	רשת קווים שחורים על רקע אדום	אזור חניה
				815	פסים אלכסוניים בכחול ואפור לסרוגין	דרך למעבר חקלאי
				831,652 מ"ר	סה"כ שטח במ"ר	

(*) ראה הערה פרק ג - סעיף ג1.

חלק ב':

קווי בניין			גובה מבנים מירבי	מספר קומות מירבי	סה"כ שטח במייה מירבי	שטח בנייה		שטח הכניסה		ייעוד האזור		
						מתחת למפלס הכניסה	עיקרי	עיקרי	שרות			
אחורי	צדדי	קדמי										
לעיקרי - 6.0 מ'.	לעיקרי - 4.0 מ' (1).	5.0 מ' או 1.5 מ' למוסך.	9.5	2 + קומת עמודים או קומה תת-קרקעית.	400 מ"ר עיקרי + 65 מ"ר שרות לכל 3 יחיד ועוד ממ"ד לכל יחיד.	עד 65 מ"ר + ממ"דים ע"י שטח מעל מפלס הכניסה.	-	65 מ"ר לכל 3 יחיד + ממ"ד לכל 1 יחיד	400 מ"ר ל-3 יחיד. 350 מ"ר ל-2 יחיד. לא יותר מ-250 מ"ר ליחיד אחת	מבני מגורים	אזור מגורים בנחלה חקלאית	
3.0 מ' בהסכמת השכן.	3.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' בהסכמת השכן.	7.0 מ' בהסכמת השכן.	עד 50% משטח המגרש עבור שטחי חממות. 250 מ"ר למבני משק חקלאיים המיועדים לבעלי חיים								מבני משק חקלאיים
6.0 מ' בהסכמת השכן.	4.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' בהסכמת השכן.	4.5 מ' בהסכמת השכן.	קומה אחת	עד 150 מ"ר	-	-	-	בין 25 מ"ר ל-40 מ"ר לכל יחידת ק"ט. עד 150 מ"ר לכל היחידות	מבני ק"ט		
6.0 מ' בהסכמת השכן.	4.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' בהסכמת השכן.	2.8 מ' בגג שטוח. 5.2 מ' בגג משופע	1	עד 500 מ"ר, כולל שטח מבני הק"ט	-	-	ע"י שטח עיקרי	עד 500 מ"ר, כולל שטח מבני הק"ט	פ"ח (3)		
לעיקרי 6.0 מ'.	לעיקרי 4.0 מ' (1)	5.0 מ' או 1.5 מ' למוסך.	9.0	2 + קומת עמודים או קומה תת-קרקעית.	220 מ"ר עיקרי + 65 מ"ר שרות ליחיד ועוד ממ"ד ליחיד.	עד 65 מ"ר ע"י שטח מעל מפלס הכניסה.	-	65 מ"ר + ממ"ד ליחיד	220 מ"ר	מבני מגורים	אזור למשקי עור	
3.0 מ' בהסכמת השכן.	3.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' בהסכמת השכן.	7.0 מ' בהסכמת השכן.	עד 50% משטח המגרש עבור שטחי חממות. עד 6% משטח המגרש למבני משק חקלאיים המיועדים לבעלי חיים.								מבני משק חקלאי
6.0 מ' שירות 3.0 מ' למוסך 1.5 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.	3.0 מ' שירות ומוסך למוסך 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' או 1.5 מ' למוסך.	9.0	2 + קומת עמודים או קומה תת-קרקעית.	220 מ"ר עיקרי + שירות עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ"ר + ממ"ד (2)	עד 65 מ"ר ע"י שטח מעל מפלס הכניסה (2)	-	עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ"ר + ממ"ד (2)	220 מ"ר	אזור מגורים		
6.0 מ' שירות 3.0 מ' למוסך 1.5 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.	3.0 מ' שירות ומוסך למוסך 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' או 1.5 מ' למוסך.	9.0	2 + קומת עמודים או קומה תת-קרקעית.	160 מ"ר עיקרי + 50 ממ"ד.	עד 50 מ"ר ע"י שטח מעל מפלס הכניסה.	-	50 מ"ר + ממ"ד	160 מ"ר	אזור מגורים מגרש 15A בלבד		
6.0 מ' שירות 3.0 מ' למוסך 1.5 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.	3.0 מ' שירות ומוסך למוסך 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' או 1.5 מ' למוסך.	9.0	2 + קומת עמודים או קומה תת-קרקעית.	180 מ"ר עיקרי + 65 ממ"ד.	עד 65 מ"ר ע"י שטח מעל מפלס הכניסה.	-	65 מ"ר + ממ"ד	180 מ"ר	אזור מגורים מגרש 30A בלבד		
3.0 מ' בהסכמת השכן.	3.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' בהסכמת השכן.	10.0	3 + קומה תת-קרקעית	עיקרי-עד 35% משטח המגרש. לשרות-עד 25%.	עד 15% משטח המגרש	עד 35% משטח המגרש ע"י מפלס הכניסה	עד 10% משטח המגרש	עד 35% משטח המגרש	אזור לבניני ציבור ואתר לאומי		
5.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' בהסכמת השכן.	7.0	2 קומות.	עיקרי-עד 30% משטח המגרש. לשרות-עד 25%.	עד 15% משטח המגרש	עד 30% משטח המגרש ע"י שטח מעל מפלס הכניסה	עד 10% משטח המגרש	עד 30% משטח המגרש.	אזור למבני משק ציבוריים		
3.0 מ' בהסכמת השכן.	3.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' בהסכמת השכן.	10.0	3 קומות + קומה תת-קרקעית.	עיקרי עד 20% משטח המגרש + 1,200 מ"ר לבריכת שחייה + סככות צל.	עד 15% משטח המגרש	עד 20% משטח המגרש ע"י שטח מעל מפלס הכניסה	עד 10% משטח המגרש	עד 20% משטח המגרש + 1,200 מ"ר לבריכת	אזור לקניט, נופש וספורט		

קווי בניין			גובה מבנים מירבי	מספר קומות מירבי	סה"כ שטח בנייה מירבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		שטח בנייה מעל מפלס הכניסה		ייעוד האזור
אחורי	צדדי	קדמי				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
					+ לשרות 25% משטח המגרש.	הכניסה		שחייה + סככות צל.		
3.0 מ' בהסכמת השכן.	3.0 מ' בהסכמת השכן.	5.0 מ' או כמסומן בתשריט	4.0 מ'	-	בהתאם ל עח/200 על תיקוניה	בהתאם ל עח/200 על תיקוניה			אזור חקלאי	
לפי תכנית בנוי באישור ועדה מקומית										שטח פרטי פתוח
										בית עלמין
										מתקן הנדסי

- (1) במקרה שרוחב תזיית המגרש קטן מ- 25 מ', יותר קו בנין צידי 3 מ'.
- (2) במגרשי מגורים הכלולים בתכנית עח/10 ו-עח/5-10 יותרו 65 מ"ר שטחי שרות ללא הגבלה של 10% משטח המגרש, בנוסף יותר ממי"ד.
- (3) בהיקף שטחים ובהגבלות התואמות את עח/21/200, ראה סעיף 10.ב. * ליעודי הקרקע הרשומים לעיל - ראה גם פרקים ג' עד יא' בהתאמה.

חתימות:

אילן איזן-אדריכל ובונה ערים
תש"ן מס' 33422
רח' זרובל 5 חיפה 34671
טל. 04-8348705 פקס 04-8343873

אילן איזן
מושב עובדים של חללים משתחררים
להתישבות חללית שתכנית כע"מ

אני בני התנועה...
מבואאת עם השויות התכנון המוטמכות.
התוכנית...
לממש...
כדו...
אחר...
הש...
חור...
למ...
יד...
על...
ויתור...
על...
העומדת...
התוכנית...
והיא תקפה ל-30 חודשים מהאריך החתימה.
מינרל מקצועי ישראל
תאריך 29-06-2010

נספח ו - נספח הכולל רשימת שימושים חורגים

המועצה האזורית עמק חפר
ועדה מקומית לתכנון ובניה



מס' ת.ד. 09-8987719 מס' ת.ד. 09-8981661 מס' ת.ד. 09-8981559 מס' ת.ד. 09-8981537

17/4/07

לכבוד: טל קיוותי
ועדה מחוזית

הנדון: עח/136 תכנית מתאר – אביחיל

שלום רב,

בהתאם להחלטת ועדת משנה נקודתית מס' 2002014 מיום 15/8/02 סעיף 6 נתבקשנו להעביר רשימת שימושים חורגים לבחינת היועץ המשפטי.

לאחר בדיקה מעמיקה נוכחנו לדעת שקיים שימוש חורג אחד בגוש 8290 חל' 11 המצוי בשטח חקלאי תלקות ב' ובו סוכנות גז – "דוגית".

לטיפולך אודה.

בברכה,

לאורה עלייזר
מנהלת המועצה והועדה
עמק - חפר

העתקים: עח/136

גלית עוזיאל, רכות היחי לתכנון ובנין עיר
מזכירות אביחיל
אדרי אילן איזן

מס' ת.ד. 09-8981661 מס' ת.ד. 09-8981537 מס' ת.ד. 09-8981559 מס' ת.ד. 09-8981662 מס' ת.ד. 09-8981559

אישורים לסופס 4
09-8981559

סיקוח על הבניה
09-8981662

תכנון ותכניות בנין
עיר
09-8981537

רישוי בניה אישורים
לסאבו
09-8981663

משרד מהנדס הועדה
09-8981661

25