

406619

141/18

3960 .ד.
2.1.92 א/נ

25-8-80

מרחב חכנון מקומי עמק חפר
חכנית שינוי מיחאר עמ/141 - ביתן-אהרון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור חכנית מס' 141
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.2.91 לאשר את החכנית.
סמ"מ לרש"מ
יושב ראש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק חפר
שינוי חכנית מתאן מס' 141/18
ביום 27.2.91 מס' 141/89
החלט: להמליץ בכני דיועה המחוזית
לאשר את החכנית
יושב ראש
מזכיר

- סקור : 14.6.81
- תיקונים 18.10.81
- 7.1.82
- 10.5.84
- 7.86
- 8.11.87
- 20.12.87
- 20.1.88
- 10.2.88
- 16.9.91
- 20.11.91

הירוס : ועד מקומי ביתן-אהרון
והועדה המקומית לחכנון ולבניה
המתכנן : מיכאל כונה אדריכל מתכנן ערים

קיסת בונה
אדריכל מתכנן ערים
חפ"ס 20 הרצליה 4884
טל. 501764-052

ועדה מקומית לתכנון ולבניה
"עמק חפר"
1001 טו-15
נתבר

ביתן אהרון
אגודה שתומכת לתלמידי חכנית

1

פרק 1 - כללי:

1.1 כם התכנית

תכנית זו חקרא תכנית שנוי מיתאמס' עח/141 מוסב ביתן - אהרון

1.2 המקום

מחוז המרכז

נפת הדרון

מרחב תכנון מועצה אזורית עמק חפר

1.3 גבולות ושטח התכנית

א. גבולות התכנית הם לפי המסוכן בחטריס בקו כחול.

ב. שטח התכנית כ-525 דונם.

1.4 מטמכי התכנית

א. הוראות התכנית.

ב. תשריטי התכנית.

1.5 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

1.6 הירזם

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה והועד המקומי ביתן - אהרון

1.7 המתכנן

מיכאל כונה, אדריכל מתכנן ערים

1.8 מטרת התכנית

1. תכנית מפורטת לבוסב ביתן - אהרון בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965,

לרבות תקנותיו.

2. קידום סתם המוסב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והסחופי.

3. ביטול תכניות מפורטות קיימות בשטח התכנית.

4. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד.

~~5. סינון שטח סיכורו סתם לפרק וחלקות יגורים - בעלי מקצוע, כהחום תכנית עח/3/63~~

1.9 יחס לתכניות אהרות

1. תכניות טפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להם תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, השארגה בחוקפן רק כדי אי-סתירה בינו לבין תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית כל שהיא שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתקפה ואשר לדעת הוועדה המקומית אינה מפריעה לבצוע תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורטה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ומכל המגבלות החלות על מבנה או שימוש חריג. בתקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר שמושים ולתת היתרים, תוך שיקול מידת הפרעה העשויה להיגרם לביצוע תכנית זו.

2. תכנית זו (עח/141/1) כפופה להוראות תכנית מיהאר עח/200 ותכנית עח/141 אך במקרה של סתירה, ייקבעו הוראות תכנית זו. כל יתר ההוראות הן לפי תכנית זו.

1.10 רישום והפקעה

1. הקרקע הכלולה בטסח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הססיות הנובעות ממדידות מוטמכות, שתאשרנה ע"י יו"ר הוועדה 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. דרכים ארציות ואזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

1.11 שלבי ביצוע

משך ביצוע משוער של התכנית 10 שנים.

1.12 חריגים

1. מקום שקיים או מוצע שימוש שלא מוזכר בתכנית זו, יוחלט לגביו על פי המלצת הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית.

2. מקום שמטמשים בקרקע או בבנין ליעוד שאיננו תואם את הוראות תכנית זו, יוסיפו להשתמש בקרקע או בבנין לאותו יעוד עד שיחול שנוי בהחזקה או בבעלות על אותה קרקע או בבנין, או עד שיאושר היתר בסוג השימוש אם יבקשו המחזיקים או הבעלים שינוי באמור. משך קיום השימוש החורג יקבע ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, לאחר קבלת חוות דעת הועד המקומי.

פרק 2 - הגדרות ופרוטים

מרוס פונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרטים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.1 ועד מקומי

כמוגדר כצו המועצות המקוביות (מועצות אזוריות) השי"ח - 1958.

2.2 אזור שמוכי קרקע

סחח קרקע המסומן בתכנית בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.

2.3 אזור חקלאי

אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בהוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.4 אזור חקלאי מיוחד

אזור המיועד לפעילות חקלאית אך מותרים בו גם שפוסים אחרים, הכל עפ"י המפורס בתכנית זו. (אזור מסך חקלאי - חלקות א', אזור מגורים לבעלי מקצוע, אזור צבורי וכיו"ב).

2.5 מסך חקלאי - חלקה א'

יהידת קרקע באזור חקלאי מיוחד המשכסח לעבוד חקלאי, לבנייני מסך חקלאיים ולמבורים.

2.6 מגרש

כל שחח קרקע, באזור חקלאי מיוחד, המסומן בתכנית ע"י סימון כתאים.

2.7 מבני מסך חקלאיים

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

2.8 יחידת דיור

מערכת חדרים על חדרי הסרות שלה, שנוצרה - לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור מספחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות וקירות חוץ נכללים בכסח הבניה המותר.

2.9 קומה בבנין מגורים

המירווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ-2.2 מ' ואינו עולה על 3.5 מ'.

מבנה עזר 2.10

מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי, מקלט וכל מבנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא תוך מרחף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא יסמש לכגורים ו/או לכל פעילות הדרושה לצרכי כגורים. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית, כתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבנייה או בהיתר השימוש, בכפוף למניעת סכסכים סביבתיים, במגרש ובמגרטים סכסכים.

מתקנים הנדסיים 2.11

מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, נקוז, תיעול, חשמל, סלפון נפט ותזקיקים, סהור שסכים, אגירת מים וקולחים, ציבוד מסולת וכל היוצא באלה.

תכנית בינוי 2.12

תשרים המראה כל מבנה, תמקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרסים וחלקות, דרכים, חנייה ואזורי שמושי קרקע וכל פיהוח בקטח, כל צצס, בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של סטחים בנויים, מערכות חשמית לרבות ביוב.

גדר 2.13

גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש כתנאי בגובהה לא יעלה על 1.50 מ' כפני הקרקע הנטושים ביותר, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צידיה. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמה גדרות בנויים בגובה אחר. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים, בהמלצת שלטונות צה"ל וכאישור כמורס של הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מטרי סביבתי 2.14

זהום אויר, רעש, זהום קרקע, זהום כי ההום וביום עיליים, מפגע הזוחו וכל כטרד אחר, ככפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת טומחי מטרד הפנים ו/או מטריד הכריאות, הנוגעים בדבר.

5

3 - אזורי התכנית

3.1 אזור חקלאי

3.1.1 שמושים מותרים

באזור זה יותרו הפעילויות הבאות :

- (1) כל פעילות חקלאית
- (2) הקמת מבני מסק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית
- (3) הקמת מקלטים צבוריים
- (4) מתקנים הנדסיים
- (5) דרכים ודרכי שרות
- (6) מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים

3.1.2 היתרי בנייה ושמוש

- (1) הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילויות וכן קווי הבניין, בכפופות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שמושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.
- (2) הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית בנוי לכל האזור או חלק ממנו.

3.2 אזור משק חקלאי - חלקה א'

3.2.1 שימושים מותרים

באזור זה יותר עבודת חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד :

- (1) בנייני מגורים
- (2) מבנים לקיים
- (3) מבני משק חקלאיים
- (4) מבני עזר
- (5) בריכת שחייה
- (6) דרכים ודרכי שרות
- (7) בתקנים הנדסיים ומקלטים (למסק המשפחתי ולישוב גם יחד)
- (8) כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית ולקיים ונופש, למעט מלאכה.

3.2.2 שטח בנייה למגורים

- (1) שטח מגורים באזור משק חקלאי - חלקה א', בין רצוף ובין מפוצל, לא יהיה מגרש בפני עצמו. החלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך; בתחום של 1 דונם לדרכים הראשיות וכ-0.6 דונם סמוך לדרכים בעורף חלקה א'. בתחום הזה לא תותר הקמת מבני משק חדשים לבעלי חיים.
- (2) תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור כעל המשק.

- (3) תותר הקמת יחידת דיור סניה עבור הממשך במסק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד), הכל באישור ועד המושב.
- (4) השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 350 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת.
- (5) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בנייה כולל לשלוש יחידות דיור עד למה"ב 400 מ"ר. מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
- (6) שטח מבני עזר לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ עבור כל שלוש יחידות הדיור.

3.2.3 בניני קייט

- (1) תותר הקמת יחידות קייט בשטח מירבי של 150 מ"ר ולא יותר מ-2 יחידות לכל דונם לאחר הפרדת דונס משטח המשך לבעלי המשך.
- (2) כל יחידה תהיה לפחות 25 מ"ר ולא יותר מ-40 מ"ר ותכלול שירותים סניטריים נפרדים ומיתקנים לאיורור ולבישול.
- (3) הבניה בקומה אחת בלבד.
- (4) לכל יחידת קייט יובטח מקום חנייה לרכב, בתחום המגרש וכן שביל גישה נאות.
- (5) צמוד ליחידות הקייט יהיו ששתי דשא ונסיעות ומינה מוצלת לשימוש האורחים בשטח של 40 מ"ר ליחידה, לפחות.

3.2.4 מרווחים וקוי בנין

- (1) המרחק בין שני בתים מגורים לא יפחת מ-5 מטר.
- (2) המרחק בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-10 מ', פרט למבנים שלגביהם יחולו הוראות פרק 5.
- (3) המרחק המינימלי בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי-חיים לא יפחת מ-5 מטר.
- (4) המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.
- (5) קוי בנין מינימליים לבנייני מגורים ומבני עזר יהיו: קדמי 5 מטר או 1.5 מ' למוסף בלבד, צדדי 3 מטר. למבני עזר בלבד מותר 0, במירווח צדדי ו/או אחורי, בהסכמת הסכך; למכנה קייט, קו בנין צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'.
- (6) מבנה קייט יכול להיות צמוד לבנין מגורים או במרחק של 10 מ' ממנו. מירווח בין מבנה קייט לבין מבנה למשק חי, לפחות 15 מ'.

3.2.5 מבני משק חקלאיים

- (1) קני בנין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו : צדדי 3 מ', אחורי 5 מ', קדמי 5 מ'.
- (2) גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 7.0 מ' (גובה מכסימלי).
- (3) הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים בכל מקרה בו, לדעת מומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לחברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש הנדון או במגרש השכן.

3.3 אזור מגורים לבעלי מקצוע

3.3.1 שמושים מותרים

כאזור זה יותר עבוד חקלאי (משקי עזר) והקמת בנייני מגורים ומבני עזר לשימושים הבאים :

- (1) בנייני מגורים לבעלי מקצוע
- (2) מבני עזר ומקלטים
- (3) פעילות חקלאית
- (4) מעבר מתקנים הגדסיים

3.3.2 גודל מגרש ובנין מגורים

- (1) גודל מגרש מינימלי לא יפחה מ-0.5 דונם
- (2) תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר בקומה אחת או בשתי קומות.
- (3) שטח מבני עזר לא יעלה על 10% משטח המגרש, בכל מקרה לא יעלה על 65 מ"ר.

3.3.3 קני בנין לבנייני מגורים ומבני עזר

קדמי 5 מטר או 1.5 מ' למוסך. אחורי 5 מטר. צדדי 3 מטר. למבני עזר בלבד מותר 0, במרווח צדדי ואחורי בהסכמת השכן.
תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבנין מגורים, תוך שמירת קני בנין המפורטים לעיל.

3.3.4 ח ר י ג י ס

במגרשים שגודלם מעל 1.0 דונם הותר הקמת מבני משק חקלאיים בכפיפות להוראות סעיף 3.1 דלעיל ופרק 5 להלן.

3.4 אזור ציבורי

3.4.1 שימושים מותרים

באיזור זה יותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב, על פי הכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים. יותרו השימושים הבאים :

- (1) בנייני מנהל ומשרדים

- (2) מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך
- (3) צרכניה, מבנה למכירת תוצרת חקלאית, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל - ישוביות
- (4) בניינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש
- (5) בניינים לשרותי רווחה, בתי אבות
- (6) שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים
- (7) מקלטים ציבוריים
- (8) מתקנים הנדסיים
- (9) דרכים, ודרכי שרות וחניה.

3.4.2 מרווחים וקוי בנין

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

3.4.3 גובה בניינים ושטח מבונה

- (1) גובה בניינים לא יעלה על 2 קומות או 7 מטר מפני הקרקע, פרט לבניינים בעלי יעור מיוחד לבניהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
- (2) שטח הבנייה לא יעלה על 25% מסטח המגרש.

3.4.4 תכנית בינוי

היחרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי.

3 שטח צבורי פתוח

3.5.1 שימושים מותרים

- (1) נסיעות וגינון
- (2) מתקני נופש ומשחק ילדים
- (3) דרכים ושבילים
- (4) מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים
- (5) כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בניינים
- (6) מבני עזר לצורך הפעילויות והשמושים המפורטים לעיל
- (7) מתקנים הנדסיים.

3.5.2 היתרים ותנאים לבניה

- (1) בשטחים צבוריים פתוחים לא ינתנו היתרי בנייה לשמושים המותרים אלא לאחר אסור תכניה בנוי ע"י הועדה המקומית ללא צורך לחלק את השטח למגרשים.
- (2) המרווחים, העיצוב הארכיטקטוני והסביבתי, ותנאים אחרים יקבעו ע"י הועדה המקומית, באופי, מיקום ותנאי השטח תוך בחינת יחסי הגופלין עם השמושים באזורים סמוכים.

3.6 ס פ ו ר ט

3.6.1 שימושים מותרים

- (1) מתקני ספורט, בריכת שחייה
- (2) מתקני נופש
- (3) נסיעות, גיגון שבילים ודרכים
- (4) מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים
- (5) מבני עזר לצורך השימושים המפורטים לעיל

3.6.2 היתרי בנייה

- (1) היתרי בנייה ינתנו על פי תכנית בינוי, שתקבע מירווחים, קווי בניה, גובה בניינים וכו'.

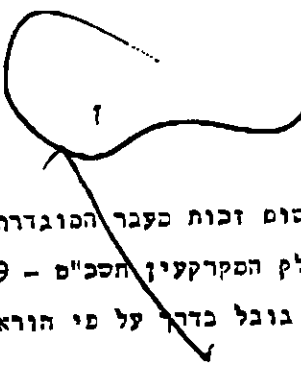
3.7 ד ר כ י ס

3.7.1 היתר לסלילת דרך

- (1) היתר לסלילת דרך ארצית או אזורית ינתן על פי תכנית המהאר המקומית ובהעדר תכנית כזו על פי הנחיות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
- (2) היתר לסלילת דרך מקומית ינתן ע"י הועדה המקומית בכפיפות להגשמת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים הבאים:
 - (א) תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.
 - (ב) חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
 - (ג) מבנה הדרך המוצעת.
- (3) היתר לסלילת דרך ערות ינתן על ידי הועדה המקומית על פי הנחיותיה.

3.7.2 רוחב וקווי בנין של דרכים

- (1) רוחבים של דרכים מקומיות ודרכי שרות יהיו כמסומן בתשרים או בהעדר סמון כזה על פי אישור הועדה המקומית.
- (2) המרחק בין קו בנין לבין גבול הצופת דרך מקומית לגבי מבנים חקלאיים יהיה לפחות 5 מטר.
- (3) אסורה כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי-חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תדקימים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי-רכב צבוריים, לבצע נסיעות, הכל כאישור הועדה המקומית.



זכות מעבר למגרש ~~3.7.3~~

הועדה המקומית רשאת לרכוש זכות מעבר הנוגדת בתכנית זו ו/או בתכנית בנוי כאוהרת (זיקת הנאה כמסמעותה בחלק המקרקעין השכ"ס - 1969) על מגרש הנוגד בדרך לטובת מגרש אחר, בתנאי שהמגרש אינו גובל בדרך על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה השכ"ה - 1965.

תדה ראייה ~~3.7.3~~

על אף האמור בתכנית זו, תהא סמכות הועדה המקומית להמנע מלתת היתר בנייה או לתת בתנאים כפי שתראה לנכון כמגרשים הגובלים בצמתיים, מחלמים, דרכים ככל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה כל כלי רכב והולכי רגל, הכל על פי הנחיות כשרד התחבורה.

הפקעה ורישום דרכים מקומיות ~~3.7.4~~

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יומקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור. הרשות יכול להיות גם על סם הישוב בתנאי שיכללו הרשאה לכך מידי הרשות המקומית בהחומה נמצא הישוב.

מתקנים הנדסיים ~~3.8~~

כמוסים מותרים ~~3.8.1~~

ליעד זכות מעבר ושטחים למערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים בין המסומנים בתכנית כל תהיא, בתכנית זו או בתכנית בנוי במסגרת תכנית זו.

היהרי בנייה ~~3.8.2~~

- (1) כעברמתקנים הנדסיים ו/או שטחים שנועדו למתקנים הנדסיים יחולו עליהם הוראות החוקים הנוגעים, לכל שימוש ותכלית, על תיקוניהם.
- (2) הועדה המקומית רשאת להתנות מתן היתר בנייה בתנאים כפי שיראו לה, לכל פעילות שלדעתה ועל פי חוות דעת ועד הישוב, עלולים לסכן בסחון הצבור ו/או בריאותו, למגוץ בפעילות החקלאית הסדירה או לגרום לכשרדים סביבתיים בשטח בסביבתו או במרחב ההסמעה שלו.

הגבלה והסמקת פעילויות ~~3.8.3~~

הועדה המקומית רשאת, באיסור הועדה המחוזית, להגביל או להפסיק זמנית כל פעילות או שמוש אשר על פי המלחת ועד הישוב ובהתבסס על חוות דעת מומחים הנוגעים בדבר, גורמים למטרדים סביבתיים, מגיעה בפעילות חקלאית סדירה ו/או מהווים סיכון לבסחון הציבור.

פרק 4 - ת ש ת י ת

4.1 ניקוז ותיעול

- (1) פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים הסונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו. ניקוז, נתיעול והגנה מפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בנייה, שימוש ופעילות על פי תכנית בנוי בלבד.
- (2) כל בקשה להיתר בנייה, פעילות ושימוש לגבי אזור, כטח קרקע או מגרש בעל סופוגרפיה הכחייבת ניקוז, היעול או הגנה מפני שטפונות, תכלול פתרון גאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בטוחים ספוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, כתנאי סמוצא המיס לאציק מיס עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- (3) הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות וכתקנים אמור לעיל ובהערך קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4.2 אספקת מיס

- (1) לא יוצא היתר בנייה, פעילות ושימוש בלי שחובטח אספקת מיס, בכפיפות להנחיות משרד הכריאות ו/או נציבות המיס.
- (2) שימוש כקולחים להטקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות להנאים סיקבעו על ידו.
- (3) הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מיס, מאגרי מיס וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המיס תשי"ט - 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע להמירת כריאות הציבור ומניעת כסרדים סביבתיים.

4.3 ביוב

- (1) לא יוצא היתר בנייה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורס ותסומן הסיסה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת כרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, פעילות חקטייתית ומלאכה וכבני ציבור מכל הסוגים, רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בנייה, שמוש ופעילות בפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה הכלקדי ימנע כסרדים סביבתיים.

12

(2) היתרי בנייה למחנני סהור וביוב, מאגרי כיוב וקולחים, מערכות סלוק וכיו"ב, ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורסות לעיל, במניעת סטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סביבות.

4.4 אטמה

- (1) הועדה המקומית תתנה היתרי בנייה, שמוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים, במתרון אגירה וסילוק אטמה ופסולת, ככפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת סטרדים סביבתיים.
- (2) לגבי אגירה וסילוק אטמה מבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.

4.5 חנייה

- (1) לא ינתן היתר בנייה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבקשה להיתר יפורסו מיקום מספר ובורה החנייה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
- (2) לא תורשה חנייה מחוץ לסטח המגרש, פרט למקומות בהם קיימים מטרצים או שטחי חנייה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב מסא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.

4.6 חשמל

- (1) הועדה המקומית התנה מתן היתר בנייה, שמוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- (2) לא תיבצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י 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 תכנית זו, יהיה זה מטמכות הועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר בנייה או לתתו בתנאים סיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הצבור, או פגיעה בהברואה החקלאית.
- (2) הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, במתרון בעיות גיקוז, כיוב, גיטה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק מברי בעלי חיים וכל מפגע חברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי סיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.

(3) הועדה המקומית הקבע בכפיפות להנחיות כפרד החקלאות את המירווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירו צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני וכבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים הבאכלסים בקלי חיים מסוגים וגיליים סונים לבין עצמם ובנים לבין בנייני מבורים ובניינים צבוריים.

פרק 6 - מגבלות וחריגים

- (1) הועדה המקומית לא התן היתר בנייה, שמוש ופעילות לגבי כל סטח שהוכרז כאחר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח - 1978, אלא על פי התנאים שיקבעו ע"י מנהל אגף העתיקות או מי סכרשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.
- (2) הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בנייה ו/או תתנה הוצאתו בקיום הוראות חוקים ותקנות לרבות התנאים הבאים:
 - התימה ועד הישוב על גבי כומס הבקשה להיתר, או בהעדר התימת הנ"ל, חוות דעתו כאשר הסקול בדבר קבלת חוות הדעת או עפילתה ספור כידי הועדה המקומית בלבד.
 - התימת בעל הקרפצ או המצאת אסור שמגיש הבקשה הנו בעל חוזה חכירה לתקופה העולה על 25 שנה.
 - אישור שלטונות הג"א לגבי בניינים הבחייבים אישור כנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 ועל תיקונו ותקנהיו.
- (3) כל בקשה לשמוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבנייה תכ"ה - 1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ה - 1968 על תיקוניהם ותקנותיהם, תובא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד הישוב. ההמלצה ו/או חוות הדעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לסיקוליה היו.
- (4) כל בנין או כמזס קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, אשר אינו תואם הוראות בתכנית, יהיה חורג להקושת בצוע תכנית זו, או אחרת על דעת הועדה המקומית.
- (5) הועדה המקומית רשאית להתיר בנייה בבניינים חורגים, חוץ שיקול מידת ההתאמה להוראות תכנית זו.
- (5) מבנים קיימים בחריגה מהוראות תכנית זו יישארו כמו שהן. בנייה חדשה כפומה לתכנית זו.

ברק 8 - רישת חריגים

גוש	ס ג ר ש	הטיכוס לשי התכנית	הטיכוס החורג	תקופת החריגה
.1 S315	"ק"	ציבורי	כנרדים	20 שנים
.2 S315	"ק"	ציבורי	מפעל העשיית	20 שנים

