

| <u>עמוד</u> | <u>תוכן הענינים</u> |
|-------------|---|
| 1 | <u>פרק 1 - כללי</u> |
| | 1.1 שם התכנית |
| | 1.2 המקום |
| | 1.3 גבולות ושטח התכנית |
| | 1.4 מסמכי התכנית |
| | 1.5 בעל הקרקע |
| | 1.6 היוזם |
| | 1.7 המחנן |
| | 1.8 מטרת התכנית |
| 2 | 1.9 יחס לתכניות אחרות |
| | 1.10 רשום והפקעה |
| | 1.11 שלבי ביצוע |
| 3 | <u>פרק 2 - הגדרות ופרושים</u> |
| 5 | <u>פרק 3 - אזורי התכנית</u> |
| 5 | 3.1 אזור משק חקלאי - חלקות א' |
| 6 | 3.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע |
| 7 | 3.3 אזור צבורי |
| 7 | 3.4 אזור למבני משק |
| 8 | 3.5 איזור צבורי פתוח |
| 8 | 3.6 איזור ספורט |
| 9 | 3.7 איזור חקלאי |
| 9 | 3.8 בחי עלמין |
| 9 | 3.9 איזור גן לאומי קיים |
| 10 | 3.10 דרכים |
| 11 | 3.11 מיחקנים הנדסיים |
| 13 | <u>פרק 4 - תשתית</u> |
| | 4.1 ניקוז ותיעול |
| | 4.2 אספקת מים |
| | 4.3 ביוב |
| 14 | 4.4 אשפה |
| | 4.5 חניה |
| | 4.6 חשמל |
| 15 | <u>פרק 5 - איכות סביבה ותכנון חקלאי</u> |
| 16 | <u>פרק 6 - מיגבלות וחריגים</u> |
| 17 | <u>פרק 7 - לוח הגבלות הבנייה לאזוריים</u> |

פ ר ק 1 - כללי

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4477 מושב כפר זיתים.

1.2 המקום

מחוז : הצפון
נפה : כנרת
מרחב תכנון : גליל תחתון
מועצה אזורית : גליל תחתון

1.3 גבולות ושטח התכנית

א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול. שטח התכנית כולל את הגושים וחלקי הגושים הבאים: 17327, 17326, 17325, 17324, 17317, 17328, 17332, 17333

ב. שטח התכנית 1768 דונם

1.4 מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית.
ב. תשריטי התכנית.

1. תשריט בקנה מידה 1:2500

1.5 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

1.6 היוזם

ועדה מקומית גליל תחתון וועד כפר זיתים.

1.7 המתכנן

ג. את ר. אורבך דיזנגוף 34 תל-אביב.

1.8 מטרת התכנית

1. תכנית מפורטת למושב כפר זיתים בהתאם לחוק התכנון והכניה תשכ"ה-1965, לרבות תקנותיו.

2. ביטול ושנוי תכניות מפורטות קיימות בשטח התכנית.

3. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח כעתיד.

4. קידום פתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשתופי.

1.9 יחס לתכניות אחרות

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לחוקה, תשארנה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בינן לבין תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית כל שהיא שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לחוקה ואשר לדעת הועדה המקומית אינה מפריעה לביצוע תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורשה המשכח קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ומכל המגבלות החלות על מבנה או שימוש חריג. בתקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר שמושים ולתת היתרים, חוץ שיקול מידת ההפרעה שעשויה להגרם לביצוע תכנית זו.

1.10 רישום והפקעה

1. הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט כאותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
2. כל השטחים המיועדים לצרכי צבור שהם דרכים ושטחים צבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק תכנון וכניה תשכ"ה-1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

1.11 שלבי ביצוע

משך ביצוע משוער של התכנית 10 שנים.

פרק 2 - הגדרות ופרושים

פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בחקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.1 ישוב - מושב עובדים

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשל"ח-1958 וכמשמעותו בחקנות האגודות השתופיות, תקנות אגודות שתופיות (חברות) תשל"ג-1973 (ק.ח. 2977).

2.2 וער מקומי

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

2.3 אזור שמושי קרקע

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

2.4 אזור חקלאי

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

2.5 משק חקלאי - חלקה א'

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

2.6 מגרש

כל שטח קרקע, באזור חקלאי המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים.

2.7 מבני משק חקלאיים

כל מכנה 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 ולבניה לדיור משפחת אחת, או למגורי יחיד, מרפסות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר.

2.9 קומה בבנין מגורים

המירווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ-2.5 מ' ואינו עולה על 3,5 מ', בניה על עמודים אשר גובהם אינו עולה על 2.2 מ' מפני הקרקע הטבעיים מותרת ולא חחשב כקומה בבנין מגורים.

2.10 מכנה עזר

מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי, מקלט, מזוה, חדר הסקה, וכל מכנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מכנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או קומת עמודים. מכנה עזר לא ישמש למגורים ו/או כל פעילות הדרושה לצרכי מגורים. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במכנה עזר לצורך מלאכה ביתית, כחנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, נכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים במגרש ובמגרשים סמוכים.

2.11 מחקנים הנדסיים

מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, נקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.

2.12 תכנית בינוי

תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למכנים אחרים, גבולות מגרשים וחלקות, דרכים, חניה ואזור שמושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים.

2.13 גדר

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

2.14 מטרד סביבתי

זהום אויר, רעש, זהום קרקע, זהום מי תהום ומי עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, ככפיפות לחוקים ותקנות בחוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או משרד הבריאות הנוגעים בדבר.

2.15 תכנון חקלאית

כל פגיעה או נזק, בין קיים ובין חזוי לפעילות חקלאית, במישרין או בעקיפין על פי חוות דעת מומחי משרד החקלאות הנוגעים בדבר.

פרק 3 - אזורי התכנית

3.1 אזור משק חקלאי חלקות א'

3.1.1 שימושים מותרים.

באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי כלבד:

1. כניני 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 בניה למגורים

1. שטח מגורים באזור משק חקלאי - חלקות א' - לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה כמסומן בתכנית זו.
2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.
3. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד), הרגל. בהמלצת ועד המושב.
4. השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור אחת ולא יותר מ-300 מ"ר בקומה.
5. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יחידות דיור עד לסה"כ 450 מ"ר. מותר לכנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
6. שטח מבני עזר מהווה חלק מתוך 450 מ"ר המותרים.

3.1.3 מרווחים וקווי בנין.

1. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ-5 מטר.
2. המרחקים בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגים במקרה של מבנה משק קיימים.
3. המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.

4. קוי בנין מינימליים לבניני מגורים ומכני עזר יהיו: קדמי 6 מ' או 1.5 מ' למוסך, אחורי 5 מ' צדדי לפי הקיים, במקרה של כניה חדשה 4 מ' (למכני עזר בלבד 0, בהסכמת השכן).

3.1.4 מבני משק חקלאיים.

1. קוי בנין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו: קדמי 6 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ' או קו בנין 0 בהסכמת השכן, מותנה במירווח 3 מ' לכל המבנים בצד הנגדי של המגרש.
2. גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 7.0 מ' (גובה מקסימלי).
3. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.

3.1.5 נטיעות.

נטיעות במגרש יוגבלו למרחק 2 מ' מגבול כל דרך.

3.2 אזור מגורים לבעלי מקצוע

3.2.1 שמושים מותרים.

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

1. בניני מגורים לבעלי מקצוע.
2. מבני עזר ומקלטים.
3. פעילות חקלאית.
4. מעבר מתקנים הנדסיים.

3.2.2 גודל מגרש ובנין מגורים.

1. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-500 מ"ר.
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.

קדמי 6 מ' או 1.5 מ' למוסך, אחורי 5 מ', צדדי לפי הקיים, במקרה של בניה חדשה 4 מ' (למכני עזר בלבד מותר 0, בהסכמת השכן).
תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבנין מגורים, תוך שמירת קוי בנין המפורטים לעיל.

3.3 אזור צבורי

3.3.1 שימושים מותרים.

באזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל צבור תושבי הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לעל יעוד למגרשים, יותרו השימושים הבאים:

1. בניני מנהל ומשרדים.
2. מוסדות כריאות, דת, מכניס קהילתיים, ומוסדות חינוך.
3. צרכניה, מחסנים ומכניס לפעילויות כלל - ישוביות.
4. בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש.
5. בנינים לשרותי רווחה, כתי 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 בנינים יהיה לפחות 5 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מירווחים אחרים, על פי אישור הועדה המחוזית.
2. קוי בנין מינימליים יהיו:
קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 4 מ'.

3.3.3 גובה בנינים ושטח מכונה.

1. גובה בנינים לא יעלה על 2 קומות או 7 מ' מפני הקרקע, פרט לבנינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
2. שטח הבניה לא יעלה על 25% משטח המגרש.

3.3.4 עיצוב ארכיטקטוני.

הועדה המקומית תחנה היחרי בניה לבנינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני חצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח.

3.4 אזור מכני משק

3.4.1 שימושים מותרים.

באזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטח למגרשים. יותרו השימושים הבאים:

1. מבני משק חקלאיים.
2. מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול כתוצרת חקלאית.
3. בנינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים.
4. מקלטים צבוריים.
5. מתקנים הנדסיים.
6. דרכים, דרכי שרות ושטחי חניה.
7. משתלות, שטחי נסוי וכל פעילות חקלאית אחרת.
8. שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.

3.4.2 מרווחים.

1. לא תותר הקמת בנין או שמוש לפעילות היכולה ליצור מטרד סביבתי ו/או מפגע תכרואתי חקלאי, במרחק של פחות מ-20 מ' מגבול אזור שמושי קרקע סמוך.
2. המרחק בין 2 בנינים יהיה לפחות 6 מ', פרט למקרים בהם על פי שקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק אחר לקיום הפעילויות.

3.4.3 קוי בנין וגובה בנינים ומתקנים.

1. קוי בנין מינימליים יהיו: קדמי לדרך 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.
2. גובה בנינים כאזור זה לא יעלה על 7 מ', פרט לבנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שנוע וארוכות, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה הנקסימלי.

3.5 איזור צבורי פתוח

3.5.1 שמושים מותרים.

1. נטיעות וגינות.
2. דרכים ושכילים.
3. מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים.
4. כל פעילות לרווחת הצבור, למעט הקמת בנינים.
5. מבני עזר לצורך הפעילויות והשמושים המפורטים לעיל.

3.5.2 היתרים ותנאים לבניה.

1. כשטחי צבוריים פתוחים לא ינתנו היתרי בניה לשמושים המותרים אלא לאחר אשרור תכנית כנוי 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 חוץ בחינת יחסי הגומלין עם השמושים באזורים הסמוכים.

3.6 איזור ספורט

3.6.1 שמושים מותרים.

1. נטיעות וגינות.
2. מתקני נופש, מתקני ספורט, בריכות שחיה.
3. דרכים ושכילים.
4. מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים.
5. מבני עזר לצורך הפעילויות והשמושים המפורטים לעיל.

3.6.2 היתרים ותנאים לבניה.

1. היתרי בניה לפי תכנית כנוי באשרור הועדה המקומית.

3.7 אזור חקלאי

3.7.1 שמושים מותרים.

באזור זה יותרו הפעילויות הבאות:

1. כל פעילות חקלאית.
2. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית.
3. הקמת מקלטים צבוריים.
4. מתקנים הנדטיים.
5. רכבים ודרכי שרות.
6. מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים.

3.7.2 היתרי בניה ושמוש.

1. הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילויות וכך קוי הבנין, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים וחכרואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שמושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בכך.
2. היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בנוי לכל האזור או חלק ממנו אשר חציין גם את החלוקה הפנימית של החלקות והגישות אליהן.

3.8 בית עלמין

כשטח המיועד לבית עלמין יותרו רק שמושים הקשורים בפעילות בית עלמין, צרכי דת, גישה וחניה, הכל על פי תכנית בנוי.

3.8.1 מרווחים.

המרחק בין גבול בית העלמין לכין מכני מגורים ומבני צבור מכל הסוגים, יהיה לפחות 100 מטר.

3.8.2 היתר הפעלה.

הועדה המקומית תחנה הפעלת בית עלמין בקיום ההוראות הבאות:

1. גידור כל שטח בית העלמין או שטח לגביו יופעל פיתוח בשלבים. הקמת גזר וויל בחזית אסורה.
2. דרך גישה ושטחי חניה בהתאם לגודל בית העלמין.
3. בצוע נטיעות אשר תותרנה בתחום בית העלמין.
4. סדורים סניטריים נאותים לעוכדים ולמבקרים בתחום בית העלמין, לרכות בית טהרה.

3.9 איזור גן לאומי קיים

כאיזור זה יותר השמוש החקלאי בלבד, לפי התוטפת הראשונה לחוק התכנון והבניה כפוף להוראות התכנית המחוזית ג-100.

3.10.1 סוגי דרכים

1. דרך מהירה ודרך ארצית, המחברת מרחבי תכנון והכלולה בתכנית מתאר ארצית ח/מ/א/5.
2. דרך אזורית, המחברת ישובים והכלולה בתכנית מתאר מחוזית או ארצית או מוצע להכלילה, המוכרזת או מוצעת להכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הכרזל (הגנה ופיתוח 1943).
3. דרך מקומית, המסומנת בתכנית זו ומחברת אזורים ו/או מגרשים כוורן הישוב, בסמוך לו ו/או מחברת את הישוב לדרך אזורית.
4. דרך שרות, המסומנת בתכנית כנוי, והמחברת מבנה, קבוצת מבנים, מגרשים ופעילויות לדרך מקומית או אזורית.

3.10.2 היתר לסלילת דרך.

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

3.10.3 רוחב וקווי בנין של דרכים.

1. רוחבים של דרכים מקומיות ודרכי שרות יהיו כמסומן בתשריט או בהעור סמון כזה על פי אישור הועדה המקומית.
2. המרחק בין קו בנין לכין גבול רצועת דרך מקומית לגבי מבנים חקלאיים יהיה לפחות 5 מטר.
3. אסורה כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקיטים, טלפון וכיוצא באלה ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב צבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

3.10.4 זכות מעבר למגרש.

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

3.10.5 שדה ראייה.

על אף האמור כתכנית זו, תהא סמכות לוועדה המקומית להמנע מלתת היתר בניה או לנותו בתנאים כפי שתראה לנכון כמגורשים הגובלים בצמתים, מחלפים, דרכים מכל הסוגים, על מנת להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל, הכל על פי הנחיות משרד הנוחבורה.

3.10.6 הפקעה ורישום דרכים מקומיות.

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

3.11 מיתקנים הנדסיים

3.11.1 שמושים מותרים.

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

3.11.2 היתרי בניה.

1. מעבר מוקנים הנדסיים ו/או שטחים שנועדו למתקנים הנדסיים יחולו עליהם הוראות החוקים הנוגעים לכל שימוש ותכלית, על תיקוניהם.
2. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בתנאים כפי שיראו לה, לכל פעילות שלדעתה ועל פי חוות דעת ועד הישוב, עלולים לסכן בטחון הצבור ו/או בריאותו, לפגוע בפעילות החקלאית הסדירה או לגרום למטרדים סביבתיים בשטח, בטביכתו או במרחב ההשפעה שלו.

3.11.3 הגבלה והפסקת פעילויות.

הועדה המקומית רשאית, באישור הועדה המחוזית, להגביל או להפסיק זמנית כל פעילות או שמוש, אשר על פי המלצת ועד הישוב ובהחבסס על חוות רעת מומחים הנוגעים כדבר, גורמים למטרדים סביבתיים, פגיעה בפעילות חקלאית סדירה ו/או מהויס סיכון לבטחון הצבור.

פרק 4 - תשחית

4.1 ניקוז ותיעול

1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזוריט השונים בחכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ה-1957, על תיקוניו ותקנותיו. במחקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בחכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היחרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית כנוי כלכד.
2. כל בקשה להיחר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייכת 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, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
3. הועדה המקומית חורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע 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 יוצא היחר בניה, פעילות ושימוש בלי שתוכטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה כאישור משרד הבריאות, בכפיפות לחנאים 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 ביוב

1. לא יוצא היחר בניה, היחר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיחר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת המרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מכני משק חקלאיים מכל הסוגים, ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היחר בניה, שמוש ופעילות כפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שיקולה הכלערי ימנע מטרדים סביבתיים.

2. היתרי בניה למתקני טהור וכיוב, מאגרי ביוב וקולחית, מערכות טלוק וכיוצא באלה ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למכניס ופעילויות טמוכות.

4.4 א ש פ ה

1. הועדה המקומית תחנה היוזרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפחרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, ככפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.

2. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על תקנותיו.

3. טילוק האשפה תעשה בנוטגרת טילוק אשפה איזורית.

4.5 ח נ י ה

1. לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבכקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.

2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרציט או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.

4.6 ח ש מ ל

1. הועדה המקומית חתנה מתן היתר בניה, שמוש ופעילות בקיום הנחיות חנת החשמל לישראל בדבר כטיחות.

2. לא ונבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום באישור הועדה המקומית ותוך תאוט עם ועד הישוב.

איסור בניה נותחת ובקרבת קוי החשמל

3. לא ינתן היתר בניה למכנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק כמרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

| | |
|-----------------------|------------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מטרים |
| בקו מתח עליון 110-150 | 9.50 מטרים |

4. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאזור קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל.

פרק 5 - איכות סביבה וחברואה חקלאית

1. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה נטמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לחתו בתנאים 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 החברואה החקלאית.
2. הועדה המקומית חחנה מתן היתר בניה למבני נשק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפזרון כעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, חברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע חברואחי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתיעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
3. הועדה המקומית תקבע ככפיפות להנחיות משרד החקלאות את המירווחים בין המכנסים החקלאיים לרכות אווזיות, דירי צאן, כרווזיות, כוורות, מתקני ומכני רדיה לדבש, כלכיות ומכנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם וכינס לבין בניני מגורים ובנינים צבוריים.

1. הועדה המקומית לא חתן היתר בניה, שמוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאזור עתיקות על פי חוק העתיקות חשל"ח - 1978, אלא על פי התנאים שיקבעו ע"י מנהל אגף העתיקות או מי שמורשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.
2. הועדה המקומית חקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או חתנה הוצאה בקיום הוראות חוקים ותקנות לרכות התנאים הבאים:
 - חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימת הנ"ל, חוות דעתו כאשר השקול כדבר קבלת חוות הדעת או פסילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד.
 - חתימת בעל הקרקע או המצאח אשור שמגיש הבקשה הנו בעל חוזה חכירה לתקופה העולה על 25 שנה.
 - אישור שלטונות הג"א לגבי בנינים המחייבים אישור הנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 ועל חיקוניה ותקנותיו.
3. כל בקשה לשמוש חורג, כין במסגרת חוק התכנון והכניה חשכ"ה - 1965 וכין במסגרת חוק רישוי עסקים חשכ"ה - 1968 על תיקוניהם ותקנותיהם, תובא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד הישוב. ההמלצה ו/או חוות הדעת חשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.
4. כל בנין או שמוש קיים בעז מוחן חוקף לחכנית זו, אשר אינו חואט הוראות התכנית, יהיה חורג לתקופת בצוע חכנית זו, או אחרת על דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להחיר בניה בבנינים חורגיט, חוך שיקול מידת ההחאמה להוראות חכנית זו.

פרק 7 - לוח הגבלות הבניה לאיזורים (השימושים המותרים מוגדרים בפרק 3 לעיל)

| א | ב | ג | ד | ה | ו | ז | ח | ט | י |
|-------------------------|---------------------------|---|--|------------------------------|---|---|--------------------|-------|-------|
| איזור | שטח מינימלי של מגרש (מ"ר) | מספר מקסימלי של יחידות דיור במגרש | שטח בניה מקסימלי למגורים (מ"ר) (1) | שטח מבני עזר מקסימלי | גובה מקסימלי של בנין | מירווחים מינימליים (מ"ר) | קווי בנין חזית | צדדי | אחורי |
| 1. משק חקלאי - חלקות א' | לפי חש"ט | 3 (2) 1 לבעל המשק 1 לבן ממשיך 1 לנכד ממשיך באישור ועד המושב | בקומה 250 כדירה 250 סה"כ 450 ל-3 יחידות הדיור | 65 מ"ר | 2 קומות בבנין מגורים 7 מטר כמבנה משק | 5 בין בנייני מגורים 3 או 0 בין מגורים לבין מבנה עזר 15 בין בנייני מגורים לבין מבנה משק חי (3) | 6 מטר 1.5 למוסך | 4 (4) | 5 |
| 2. מגורים לבעלי מקצוע | 500 | 1 | 200 | 10% משטח הנמצא יוחר מ-65 מ"ר | 2 קומות בבנין מגורים | - | 6 מטר 1.5 למוסך | 4 (4) | 5 |
| 3. ציבורי (5) | - | - | 25% משטח המגרש | - | 2 קומות ולא יוחר מ-7 מ' | 5 או לפי חכנית בנוי | 5 או יוחר לפי חש"ט | 4 | 5 |
| 4. מבני משק (8) | - | - | - | - | 7 מטר (6) | 6 או לפי חכנית בנינוי | 5 או יוחר לפי חש"ט | 5 | 5 |
| 5. שטח צבורי פתוח | - | - | - | (5) | - | - | - | - | - |
| 6. ספורט | - | - | - | (5) | - | - | - | - | - |
| 7. חקלאי | - | - | - | (8) | - | - | - | - | - |
| 8. ביה עלמין | - | - | - | (5) | - | - | - | - | - |
| 9. איזור גן לאומי | ראה סעיף 3.9 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 10. דרכים | ראה סעיף 3.10 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11. מיחקנים הנדסיים | ראה סעיף 3.11 (5) | - | - | - | - | - | - | - | - |

1. כולל שטח נרפסות וקירות חוץ
2. חותר הקמת שני בנייני מגורים (ל-3 יחידות דיור) לכל היוחר
3. כפוף להוראות פרק 5.
4. למבני עזר כלבד מותר 0 כהסכמת השכן.
5. היתרי בניה לפי חכנית בנינוי באישור הועדה המקומית.
6. כבניינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שנוע וארוכות רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.
7. היתרי בניה לפי תנאים מפורטים בסעיף 3.11.
8. היתרי בניה לפי חכנית בנינוי באישור משרד החקלאות.

משרד הפנים
 חוק המכשון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז סכנין
 מרחב תכנון מקומי השטח הישן
 תכנית אפ"מ מס' 4477
 היעדה המיוחדת בשיבתה ה 2/א/84
 מיוס 7,384 הוזלטה לעונו תוקף
 לתכנית המכרחה לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון 112
 יושם ראש העדה

מס' 4477
 מס' 14,10,84 3108
 מס' 24