

2006/87

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון

חכנית מפורטת מס' 4384

מושב כפר קיש

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : הוועדה המקומית גליל תחתון

המתכנן : ג. את.ר. אורכך מהנדסים יועצים בע"מ

א.ת.ר. אורכך  
מהנדסים יועצים בע"מ

מרץ 1982

אורכך  
אורכך  
אורכך  
אורכך

<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 המתכנן
	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 מבני משק
8	3.5 אזור צבורי פתוח
9	3.7 איזור חקלאי
9	3.8 בית עלמין
10	3.9 דרכים
11	3.10 מיחקנים הנדסיים
11	3.11 מזבלה
12	3.12 איזור עתיקות
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 ותברואה חקלאית</u>
16	<u>פרק 6 - מיגבלות וחריגים</u>
17	<u>פרק 7 - לוח הגבולות הכניה לאזורים</u>

פרק 1 - כללי

- 1.1 שם התכנית  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4384 מושב כפר קיש.
- 1.2 המקום  
מחוז : 7 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: 15361, 15362, 15364, 15365, 15366, 15367.  
ב. שטח התכנית 2888 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 הזוזם  
מועצה אזורית גליל תחתון.
- 1.7 המתכנן  
ג. את ר. אורבך, דיזנגוף 34 תל-אביב.
- 1.8 מטרת התכנית  
1. תכנית מפורטת למושב כפר קיש כהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לרכות תקנותיו.  
2. ביטול ושנוי תכניות מפורטות קיימות בשטח התכנית.  
3. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפיתוח בעתיד.  
4. קידום פתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשתופי.

יחס לתכניות אחרות 1.9

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בינן לכין תכנית זו. במקרה של סחירה בין הוראות תכנית כל שהיא שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה ואשר לדעת הועדה המקומית אינה מפריעה לבצוע תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורשה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ומכל המגבלות החלות על מכנה או שימוש חריג. בתקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר שמושים ולתת היתורים, תוך שיקול מידת הפרעה שעשויה להגרם לבצוע תכנית זו.

רישום והפקעה 1.10

1. הקרקע הכלולה כשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן 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 ובניה תשכ"ה-1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל, דרכים ארציות ואזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

שלבי ביצוע 1.11

משך ביצוע משוער של תכנית 10 שנים.

פרק 2 - הגדרות ופרושים

פרוש מונחים כתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת כתכנית זו.

2.1 ישוב - מושב עובדים

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958 נכמשמעותן בתקנות האגודות השחופיות, תקנות אגודות שתופיות (חברות) תשל"ג-1973 (ק.ת. 2977).

2.2 ועד מקומי

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

2.3 אזור שמושי קרקע

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

2.4 אזור חקלאי

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

2.5 משק חקלאי - חלקה א'

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

2.6 מגרש

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

2.7 מכני משק חקלאיים

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

2.8 יחידת דיור

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

2.9 קומה כבנין 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. הטכניים מותרת ולא החשב כקומה כבנין מגורים.

מכנה עזר 2.10

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 בקומת עמודים. מכנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות הדרושה לצרכי מגורים הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במכנה עזר לצורך מלאכה ביתית, בתנאים וכמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש וכמגרשים סמוכים.

מחקנים הנדסיים 2.11

מערכות ומחקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, כיוב, נקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט וחזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא כאלה.

תכנית בינוי 2.12

תשריט המראה כל מכנה, חפקודן, מיקומו, ביחס למבנים אחרים, גבולות, מגרשים וחלקות, דרכים, חניה ואזורי שמושי קרקע וכל פיתוח כשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרכות נצולם של שטחים פנויים.

גדר 2.13

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

מטרד סביבתי 2.14

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

חברואה חקלאית 2.15

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

3.1 אזור משק חקלאי חלקות א'

3.1.1 שימושים מותרים.

כאזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:

1. בניני מגורים.
2. מבני משק חקלאיים.
3. מבני עזר.
4. דרכים ודרכי שרות.
5. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולנושכ 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 שנית עבור הממשוך כמשק (כן או כת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד), הכל בהמלצת ועד המושכ.
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 מכנה משק קיימים.
3. המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.

רצו דרך

4. קווי בניין מינימליים לבנייני מגורים ומבני עזר יהיו: קדמי 5 מ' או 1.5 מ' למוסך, אחורי 5 מ' צדדי לפי הקיים, במקרה של בניה חדשה 4 מ' (למבני עזר בלבד 0, בהסכמת השכן).

3.1.4 מבני משק חקלאיים.

1. קווי בניין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ' או קו בנין 0 בהסכמת השכן, מותנה במירווח 3 מ' לכל המכנים 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 למטרה סביבתית או מסגך לתברואה חקלאית כמגרש 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 בנייני מגורים ומבני עזר לשימושים הבאים:

1. בנייני מגורים לבעלי מקצוע.
2. מבני עזר ומקלטים.
3. פעילות חקלאית.
4. מעבר מתקנים הנדסויים.

3.2.2 גודל מגרש וכניון מגורים.

1. גודל מגרש מינימלי לא לפחות 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 קווי בניין לבנייני מגורים ומבני עזר.

קדמי 5 מ' או 1.5 מ' למוסך, אחורי 5 מ', צדדי לפי הקיים, במקרה של בניה חדשה 4 מ' (למבני עזר בלבד מותר 0 בהסכמת השכן).

תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבניין מגורים, תוך שמירת קווי בניין המפורטים לעיל.



אזור צבורי

3.3

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, מבנים קהילתיים, ומוסדות חינוך.
3. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל - ישוביות.
4. בנינים לפעילויות ספורט, כידור ונופש, כריכות שחיה.
5. בנינים לשרותי רווחה, בתי אבות.
6. שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.
7. מקלטים צבוריים.
8. מתקנים הנדסיים.
9. דרכים, ודרכי שרות וחניה.

3.3.2 מרווחים וקוי בנין.

1. המרחק בין בנינים יהיה לפחות 5 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תכנית בנוי.
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 היתרי בניה לבנינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני חצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח.

אזור מבני משק 3.4

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. מכני משק חקלאיים.
2. מכני אחטנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת 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 תברואתי 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 באזור זה לא יעלה על 7 מ', פרט לבנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שנוע וארוכות, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.

### 3 איזור צבורי פתוח

#### 3.5.1 שמושים מותרים.

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

#### 3.5.2 היתרים ותנאים לבניה.

1. בשטחים צבוריים פתוחים לא יתנו היתרי בניה לשמושים המותרים אלא לאחר אשור תכנית 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 הגומלין עם השמושים באזורים סמוכים.

3.7.1 שמושים מותרים.

באזור זה יותרו הפעילויות הבאות:

1. כל פעילות חקלאית.
2. הקמת מכני משק חקלאיים ומכני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית.
3. הקמת מקלטים צבוריים.
4. מתקנים הנדסיים.
5. דרכים ודרכי שרות.
6. מנחתים חקלאיים ומכני עזר הדרושים להפעלת המנחתים.

3.7.2 היתרי כניה ושימוש.

1. הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המכנים, תחומי הפעילויות וכן קוי הבנין, בכפיפות למניעת מטרדים טכיתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שמושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.
2. היתרי כניה ינתנו על פי תכנית כנוי לכל האזור או חלק ממנו, אשר תציין גם את החלוקה הפנימית של החלקות והגישות אליהן.

3.8 בית עלמין

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

3.8.1 מרווחים.

המרחק בין גבול בית העלמין לבין מכני מגורים ומכני צבור מכל הסוגים יהיה לפחות 100 מטר.

3.8.2 היתרי הפעלה.

הועדה המקומית תחנה הפעלת בית עלמין בקיום ההוראות הבאות:

1. גידור כל שטח בית העלמין או שטח לגביו יופעל פיתוח בשלביט, הקמת גדר תיל בחזית אסורה.
2. דרך גישה ושטחי חניה בהתאם לגודל בית העלמין.
3. בצוע נטיעות אשר תותרנה בתחום בית העלמין.
4. סדורים סניטריים נאותים לעובדים ולמבקרים בתחום בית העלמין, לרבות בית טהרה.

3.9.1 טוגי דרכים

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

3.9.2 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 בכפילות להגשת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים הבאים:
  - תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.
  - חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
  - מכנה הדרך המוצעת.

3. היתר לסלילת דרך שרות ינתן על ידי הועדה המקומית על פי הנחיותיה.

3.9.3 רוחב וקוי בנין של דרכים.

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

3.9.4 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, בתנאי שהמגרש אינו גובל בדרך על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

3.9.5 שדה ראייה.

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

3.9.6 הפקעה ורישום דרכים מקומיות.

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

3.10 מיתקנים הנדסיים

3.10.1 שמושים מותרים.

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

3.10.2 היתרי בניה:

1. מעבר מתקנים 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 כריאותו, לפגוע בפעילות החקלאית הסדירה או לגרום למטרדים סביבתיים בשטח בסביבתו או במרחב ההשפעה שלו.

3.10.3 הגבלה והפסקת פעילויות.

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

3.11 מזבלה

3.11.1 ניצול בשלבים.

לא יותר השימוש במזבלה אלא לאחר אישור תכנית בנוי כולל שלבי ביצוע.

3.11.2 שיטת סילוק האשפה.

שיטת סילוק האשפה תהיה "חפירה וכסוי" או כל שיטה אחרת שתקבע ע"י רשות הבריאות כאשור הועדה המקומית.

3.11.3 דרכי גישה, דרכים באתר וגידור.

תכנית הכנוי תראה בין השאר דרך או דרכי גישה, דרכים באתר ומיקום גדר היקפית ופרטיה. לא ינחן אישור לשימוש במזבלה אלא לאחר סלילת דרך הגישה וגידורה בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

3.11.4 שטח המזבלה.

עם סיום ניצול שטח מסוים יש לשקמו באופן שיקבע ע"י הוועדה המקומית.  
המשך השימוש במזבלה יותנה בשיקום השטחים המנוצלים.

3.11.5 מרחקים.

המרחק המינימלי של המזבלה מדרך ארצית או אזורית לא יפחת מ-200 מ'  
למעט דרך הגישה לתוך המזבלה ולא יפחת מ-500 מ' מבתי מגורים או כפי  
שיקבע ע"י הוועדה המחוזית.

### 3. איזור עתיקות

שמושים מותרים.

ניתן להקים בניין ולהוציא לפועל חפירה, חציבה, או נטיעה בתוך גבולות שטח  
עתיקות שמור אך ורק לאחר קבלת היתר בכתב מאת אגף העתיקות של ממשלת ישראל  
וכל עבודה שהותרה בצורה זו תבוצע בהתאם לתנאים מפורטים בתעודת גמר.

4.1. ניקוז וחיכוך

1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ה-1957, על תיקוניו ותקנותיו. כמותני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קוימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה בכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית כנוי בלבד.
2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול, או הגנה בפני שטפונות, חלול מתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מכניס ומעילויות בשטחים סמוכים, חפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, חלולות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, חלול ניקוז או חלול דרך יתית בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
3. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או חקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לכצעים על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4.2. אספקת מים

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

4.3. כיוו

1. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר חסורט ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק כיוו או החבור למערכת המרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מכני משק חקלאיים מכל הסוגים, ומכני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להחנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון סלוק הכיוו, אשר על פי שוקולה הכלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

2. היחרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות טלוק וכיו"ב ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבניט ופעילויות סמוכות.

#### 4.4 א ש פ ה

1. הועדה המקומית תתנה היחרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
2. לגבי אגירה וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיו.

#### 4.5 ח נ י ה

1. לא ינתן היחרי בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
2. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים כמפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.

#### 4.6 ח ש מ ל

1. הועדה המקומית תתנה מתן היחרי בניה, שמוש ופעילות נקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
2. לא תבוצע 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.

#### איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היחרי בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היחרי בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל 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
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	" 9.50

2. 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 לאחר קבלת אישור והטכמה מחברת החשמל.



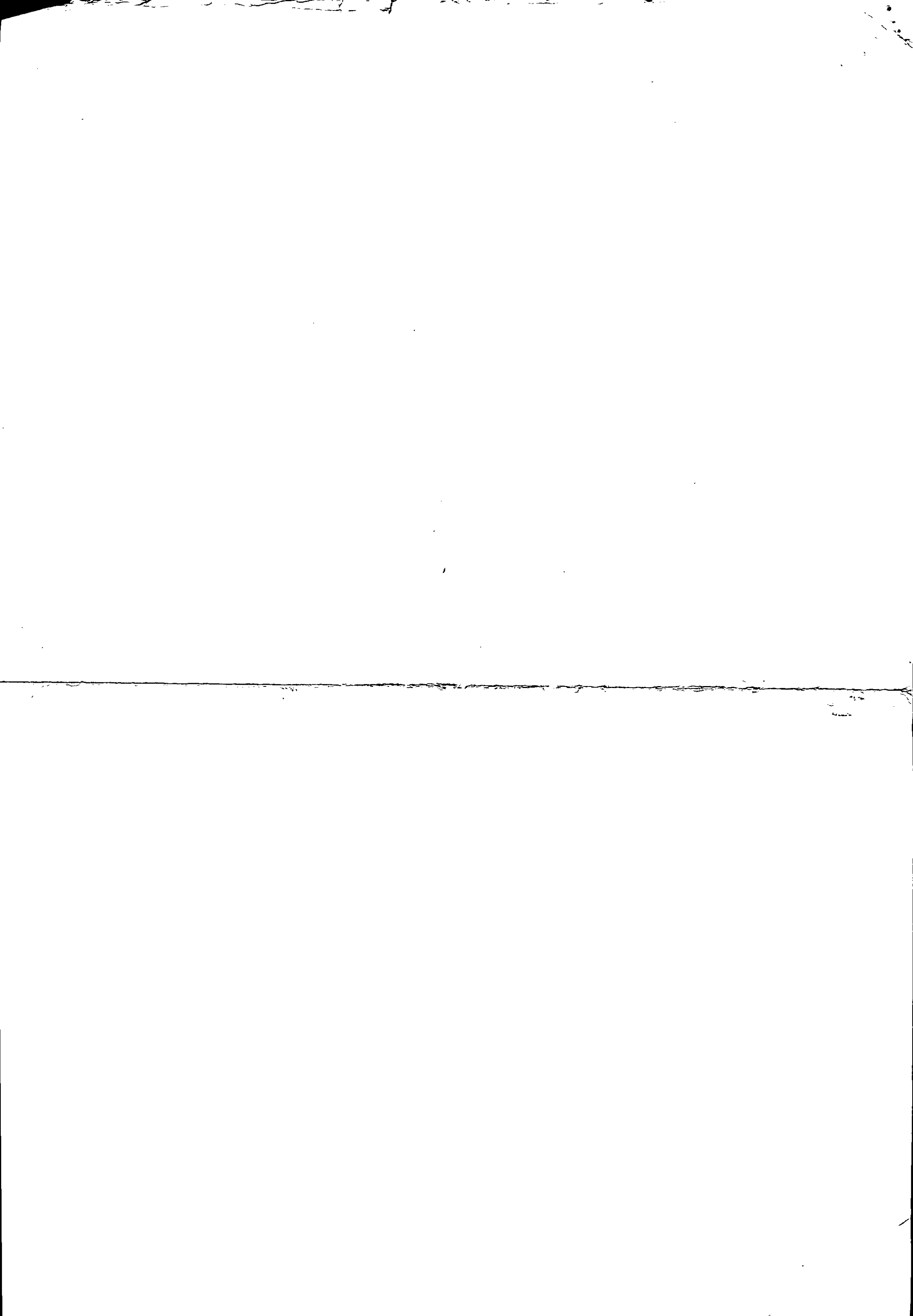
1. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתת כתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הצבור, או פגיעה התברואה החקלאית.
2. הועדה המקומית תחנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, כפתרון כעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, חברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע חברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בחתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
3. הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המירווחים בין המבנים החקלאיים לרכות אווזיות, דירי צאן, ברנזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומכנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם וכינם לבין בניני מגורים ובנינים צבוריים.

1. הועדה המקומית לא חתן היתר בניה, שמוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר 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 תקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאתן 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 כידי הועדה המקומית כלכד.
  - חתימת בעל הקרקע או המצאת 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 תיקוניו ותקנותיו.
3. כל בקשה לשמוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והכניה תשכ"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, התמלצה ו/או חוות הדעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.
4. כל בנין או שמוש קיים בעת מתן חוקף לתכנית זו, אשר אינו תואם הוראות התכנית, יהיה חורג לתקופת כצוע תכנית זו, או אחרת על דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להחיר בניה בכנינים חורגים, תוך שיקול מידת ההתאמה להנראות תכנית זו.

ק 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	אחור	
משק חקלאי - חלקות א'	לפי חשריט	3 (2) 1 לבעל המשק 1 לבן ממשין 1 לנכד ממשין באישור ועד המושב	בקומה 250 בדירה 250 סה"כ 450 ל-3 יחידות דיור	65 מ"ר	2 קומות בבנין מגורים 7 מטר במבנה משק	5 בין בניני מגורים 3 או 0 בין מגורים לבין מבנה עזר 15 בין בנין מגורים לבין מבנה משק חי (3)	5 מטר 1.5 למוסך		3 (4)	5
מגורים לבעלי מקצוע	500	1	200	10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ"ר	2 קומות בבנין מגורים 7 מטר במבנה משק		5 מטר 1.5 למוסך		3 (4)	5
ציבורי (5)			25% משטח המגרש		2 קומות ולא יותר מ-7 מ'	5 או לפי חכניה בנוי	5 או יותר לפי חשריט		4	5
מבני משק (7)					7 מטר (6)	5 או לפי חכניה בנוי	5 או יותר לפי חשריט		5	5
שטח צבורי פתוח				(5)						
חקלאי				(7)						
ביח עלמין				(5)						
דרכים		ראה סעיף 3.9								
מתקנים הנדסיים		ראה סעיף 3.10 (5)								
מדבלה		ראה סעיף 3.11 (5)								
איזור עתיקות		ראה סעיף 3.12								

כולל שטח מרפסות וקירות חוץ.  
 תותר הקמת בנין בניני מגורים (ל-3 יחידות דיור) לכל היותר כפוף להוראות פרק 5  
 למבני עזר כלבר מותר 0 בהסכמת השכן  
 היתרי בניה לפי חכנית בינוי באישור הועדה המקומית  
 בנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שנוע וארובות רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.  
 היתרי בניה לפי חכנית בינוי ובאישור משרד החקלאות.



משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מ"א

מרחב תכנון מקומי כפר סבא

תכנית מס' 4384 מפ"מ

הועדה המחוזית בישיבתה ה 12/1/83

מיום 212.83 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנוכחית לעיל.

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

מס' תכנית 4384

מס' תכנית 2310.84 3/1/1