

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון

חכנית מפורטת מס' 4479

מושב כפר חיטים

אין לנו התנגדות ערוכה לחכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוגעות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החכנית או לכל בעל ענין אחר, ולפיכך החכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים, הינן חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בלתי חוקית ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וע"י כל דין.
למען המר טעק בוצעה ביה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בחכנית, הינן נחתימבנו על החכנית הברה או נודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 1982

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל
תחתון וועד מקומי כפר חיטים

ה י ו ז ם

ג. את ר. אורבך מהנדסים יועצים בע"מ

המתכנן

פברואר 1982
1983

<u>עמוד</u>	<u>תכן</u>	<u>העניינים</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	היזום
	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 - איזורי התכנית</u>	
5	3.1	איזור מגורים
5	3.2	איזור צבורי
6	3.3	איזור למבני משק
7	3.4	איזור לתעשייה ומלאכה
8	3.5	איזור למסחר
8	3.6	איזור למלונאות ונופש
9	3.7	איזור ספורט
9	3.8	איזור חקלאי
9	3.9	איזור בית עלמין
10	3.10	מתקני מים הנדסיים
11	3.11	דרכים
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</u>	
16	<u>פרק 6 - מגבלות וחריגים</u>	
17	<u>פרק 7 - לוח הגבולות הבניה לאזורים</u>	

פ ר ק 1 - כללי

- 1.1 שם התכנית 1.1
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4479 מושב כפר חיטים
- 1.2 המקום 1.2
מחוז : הצפון
נפה : כנרת
מרחב תכנון : ועדה מקומית גליל תחתון
מועצה איזורית : גליל תחתון
- 1.3 גבולות ושטח התכנית 1.3
א. גבולות התכנית הם לפי המסומן בתשריט בקו כחול.
שטח התכנית כולל את הגושים וחלקי הגושים הבאים: 1508, 15082, 15503, 15504.
ב. שטח התכנית 863 דונם
- 1.4 מסמכי התכנית 1.4
א. הוראות התכנית.
ב. תשריט התכנית בקנה מידה 1:1000
- 1.5 בעל הקרקע 1.5
מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.6 היזום 1.6
הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון, וועד מקומי כפר חיטים.
- 1.7 המתכנן 1.7
ג. את ר. אורבך מהנדסים יועצים בע"מ רח' דיזנגוף 34 תל-אביב.
- 1.8 מטרת התכנית 1.8
1. תכנית מפורטת למושב כפר חיטים בהתאם לחוק התכנית והבניה תשכ"ה-1965 לרבות 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.

1.9 יחס לתכניות אחרות

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, 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 לתוקפה ואשר לדעת הועדה המקומית אינה מפריעה לביצוע תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורשה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתכנית זו ומכל המגבלות החלות על מבנה או שימוש חריג. בתקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר שמושים ולתת היתרים תוך שיקול מידת ההפרעה שעשויה להגרם לבצוע תכנית זו.

1.10 רישום והפקעה

1. הקרקע הכלולה בשטח 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.

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 התכנית והבניה תשכ"ה-1965, בתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.1 ישוב - מושב עובדים

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958 וכמשמעותו בתקנות האגודות השתופיות, תקנות אגודות שתופיות (חכרות) 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, הנחיות או מגבלות.

2.4 אזור חקלאי

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

2.5 מגרש

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

2.6 מבני משק חקלאיים

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

2.7 יחידת דיור

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

2.8 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, לא תחשב כקומה בבנין מגורים.

2.9 מבנה עזר

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

2.10 מתקנים הנדסיים

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

2.11 תכנית בינוי

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

2.12 גדר

גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש כתנאי 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.

2.13 מטרד סביבתי

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

2.15 חברואה 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 איזור מגורים

3.1.1 שמושים מותרים

1. בניני מגורים.
2. מבני עזר.
3. דרכים ודרכי שרות.
4. מתקנים הנדסיים ומקלטים.

3.1.2 שטח בניה למגורים.

1. שטח הבניה למגורים מחולק לשכונות כמסומן בתכנית זו כאשר היתרי הבניה יותנו בתכנית בנוי התואמת את הנחיות תכנית זו, וחתימת בעל הקרקע על המסמכים.
2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור חבר האגודה השתופית.
3. השטח הבנוי ליחידה אחת לא יעלה על 250 מ"ר.
4. שטח מבני העזר לא יעלה על 25 מ"ר.

3.1.3 מרווחים וקוי בנין.

1. המרחק בין בנין מגורים למשנהו לא יפחת מ-8 מ' בין גמלונים ולא פחות מ-16 מ' בין קירות אורך.
2. המירווח המינימלי בין בניני מגורים לבין בנין באיזור משק, מלאכה או תעשייה יהיה לפחות 50 מ'.
3. מבני העזר יהיו צמודים למבנה.

3.2 אזור צבורי

3.2.1 שימושים מותרים.

באיזור 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 לכל יעוד למגרשים. יותרו השימושים הבאים:

1. בניני מנהל ומשרדים.
2. מוסדות בריאות, דת, מכנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
3. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל - ישוביות.
4. בנינים לפעילויות ספורט, כידוד ונופש.
5. בנינים לשרותי רווחה, בתי אבות.
6. שטחים צבוריים ופרטיים פתוחים.
7. מקלטים צבוריים.
8. מתקנים הנדסיים.
9. דרכים, ודרכי שרות וחניה

3.2.2 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. לא תותר הקמת בנין או שמוש לפעילות היכולה ליצור מטרד סביבתי ו/או מפגע תברואתי חקלאי, במרחק של פחות מ-20 מ' מגבול איזור שמושי קרקע סמוך.

3.2.3 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.

3.2.4 עיצוב ארכיטקטוני.

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

3.3 אזור למבני משק

3.3.1 שמושים מותרים.

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

1. מבני משק חקלאיים.
2. מבני אחסנה, 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.

3.3.2 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.

3.3.3 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 וארובות, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.

3.4 איזור לתעשייה ומלאכה

3.4.1 שמושים מותרים.

1. תעשייה, מלאכה, אחסנה.
2. מזנונים ומסעדות.
3. בניני משרדים.
4. תחנות תדלוק ומאגרי מוצרים נוזליים.
5. מקלטים צבוריים.
6. מתקנים הנדסיים.
7. דרכים, דרכי שרות ושטחי חניה.
8. מבני עזר ופעילויות הדרושות לתעשייה מלאכה ואחסנה.

3.4.2 היתרי בניה.

היתרי בניה ינתנו רק לאחר אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית.

3.4.3 גובה ואחוזי בניה.

1. כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה ככל הקומות.
2. גובה בניני תעשייה מלאכה ואחסנה לא יעלה על 18 מ'.

3.4.4 קוי בנין.

קוי בנין מינימליים יהיו: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.

3.4.5 מערכות ביוב תיעול וניקוז.

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הסדרת מערכות הביוב על פי דרישות משרד הבריאות והסדרת תיעול וניקוז על פי דרישות רשות הניקוז.

3.4.6 מטרדים סביבתיים.

הועדה המקומית תהיה רשאית להמנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שיראו לה לבנינים, מפעלים, ופעילויות שלדעתה עלולים לגרום למטרדים סביבתיים, באיזור ובמרחב השפעתו.

3.5 איזור למסחר

3.5.1 שמושים מותרים.

1. חנויות ומבני מסחר (חנויות כלבו וסופרמרקט).
2. מזנונים ומסעדות.
3. משרדים.
4. מקלטים צבוריים.
5. מתקנים הנדסיים.
6. דרכים, דרכי שרות ושטחי חניה.
7. מבני עזר ופעילויות הדרושות למסחר.

3.5.2 היתרי בניה.

היתר בניה ינתן רק לאחר אישור תכנית בנוי ע"י הועדה המקומית.

3.5.3 שטח מגרש מינימלי ואחוזי בניה.

1. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-5 דונם.
2. כיסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח המגרש.
3. גובה המבנים לא יעלה על 7 מ' פרט לארובות ומתקני פליטה.

3.5.4 קוי בנין.

קוי בנין מינימליים יהיו: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.

3.6 איזור למלונאות ונופש

3.6.1 שמושים מותרים.

1. כתי מלון ובתי נופש (קרוונים, בונגלוס).
2. מתקני קמפינג.
3. מתקני ספורט, בריכות שחיה פתוחות.
4. נטיעות וגינות.
5. מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים.
6. דרכים ושבילים.
7. מבני עזר לצורך הפעילויות והשמושים הנ"ל.

3.6.2 היתרים ותנאים לבניה.

1. באיזור מלונאות ונופש לא ינתנו היתרי בניה לשמושים המותרים אלא לאחר אישור 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 באיזורים סמוכים.

3.7 איזור ספורט

3.7.1 שמושים מותרים.

1. מתקני ספורט
2. נטיעות וגינון
3. דרכים ושבילים.
4. מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים.
5. מבני עזר לצורך הפעילויות והשמושים המפורטים לעיל.

3.7.2 היתרים ותנאים לבניה.

היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

3.8 איזור חקלאי

3.8.1 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 הנדסיים.
5. דרכים ודרכי שרות.
6. מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים.

3.8.2 היתרי בניה ושמוש.

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

3.9 איזור בית עלמין

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

3.9.1 מרווחים.

המרחק בין גבול בית העלמין לבין מבני מגורים ומבני צבור מכל הסוגים, יהיה לפחות 100 מ'.

3.9.2 היתר הפעלה.

הועדה המקומית תתנה הפעלת בית עלמין בקיום ההוראות הבאות:

1. גידור כל שטח בית העלמין או שטח לגביו יופעל פיתוח בשלבים. הקמת גדר תיל כחזית 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.

3.10 מיתקנים הנדסיים

3.10.1 שמושים מותרים.

ליעד זכות מעבר ושטחים למערכות ומתקנים עיליים וחת-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 כתנאים 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, 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 לכטחון הצבור.

3.11.1 סוגי 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, בסמוך לו ו/או מחברת את הישוב לדרך אזורית.
4. דרך שרות, המסומנת בתכנית כנוי, והמחברת מכנה, קבוצת מכנים, מגרשים ופעילויות לדרך מקומית או אזורית.

3.11.2 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:
 - תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.
 - תחכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
 - מבנה הדרך המוצעת.
3. היתר לסלילת דרך שרות ינתן על ידי הועדה המקומית על פי הנחיותיה.

3.11.3 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 מכנים חקלאיים יהיה לפחות 5 מטר.
3. אסורה כל כניה או שמוש כקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקינים, טלפון וכיוצא באלה ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב צבוריים, לכצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.

3.11.4 זכות מעבר למגרש.

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

3.11.5 שדה ראייה.

על אף האמור בתכנית זו, תהא סמכות לועדה המקומית להמנע מלתת היתר בניה או לתת בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים 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 התחבורה.

3.11.6 הפקעה ורישום דרכים מקומיות.

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

פרק 4 - תשתית

4.1 ניקוז ותיעול

1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשל"ה-1975, על תיקוניו ותקנותיו, במתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה בכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית ליתר היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תכנית בנוי בלבד.
2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת 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 חלזול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מיט עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
3. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע דרכר כלצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצע על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

4.2 אספקת מים

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

4.3 ביוב

1. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הביוב או החבור למערכת המרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות, לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון סלוק הביוב, אשר על פי שקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים, באישור מנהלת הכינרת

2. היתרי בניה למתקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיוצא באלה ינתנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המתקנים והמערכות המפורטות לעיל, כמניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.

4.4. אשפה

1. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפתרון אגירה וסילוח 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.
3. הפתרון לאיסוף אשפה הוא במסגרת אזורית.

4.5. חניה

1. לא ינתן היתר 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 במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבורי.

4.6. חשמל

1. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שמוש ופעילות בקיום 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.

פ ר ק 5 - איכות סביבה ותברואה.

1. למרות האמור בטעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתתו בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעה ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הצבור, או פגיעה כתברואה חקלאית.
2. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל-לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
3. הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המירווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם ובינם לבין בניני מגורים ובנינים צבוריים.

פ ר ק 6 - מגבלות וחריגים

1. הועדה המקומית לא תתן היתר בניה, שמוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"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 הוצאתו בקיום הוראות חוקים ותקנות לרבות התנאים הבאים:
 - חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימת הנ"ל, חוות דעתו כאשר השקול בדבר קבלת חוות הדעת או פסילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד.
 - 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 כנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשל"א - 1951 ועל תיקוניהם ותקנותיהם.
3. כל בקשה לשימוש 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, ההמלצה ו/או חוות הדעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.
4. כל בנין או שמוש קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, אשר אינו תואם הוראות התכנית יהיה חורג לתקופת בצוע תכנית זו, או אחרת על דעת הועדה המקומית. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בבנינים חורגים, תוך שיקול מידת ההתאמה להוראות תכנית זו.

פרק 7 - לוח הגבלות הכניה לאיזורים (השימושים המותרים המוגדרים בפרק 3 לעיל)

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י
איזור	שטח מינימלי של מגרש	מס' מקסימלי של יחידות דיור במגרש	שטח בניה מקסימלי (מ"ר) (1)	שטח מבני עזר מקסימלי	גובה מקסימלי של בנין	מירווחים מינימליים	קווי בנין חזית	מינימליים צדדי	אחורי
1. איזור מגורים	לפי תשריט	-	250	10% משטח המבנה	2 קומות בבנין מגורים	8 בין בניני מגורים 0 בין מגורים לבין מבנה עזר	5 או יותר לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט
2. איזור צבורי	לפי תשריט		25% משטח המגרש	(5)	2 קומות	5 או לפי תכנית בינוי	5 או יותר לפי תשריט	4 או קיים	5
3. איזור למבני משק	לפי תשריט		(5)		7 מ'	6 או לפי תכנית בינוי	5 או יותר לפי תשריט	5	5
4. איזור לתעשייה ומלאכה	לפי תשריט		(5)	40% משטח המגרש 80% בסה"כ	18 מ'	לפי תכנית בינוי	5 או יותר לפי תשריט	5	5
5. איזור למסחר	לפי תשריט		(5)	40% משטח המגרש	7 מ'	לפי תכנית בינוי	5 או יותר לפי תשריט	5	5
6. איזור למלונאות ונופש	לפי תשריט	(5)	(5)		7 מ'	לפי תכנית בינוי	5 או יותר לפי תשריט		
7. איזור ספורט			(5)						
8. איזור חקלאי			(7)						
9. איזור בית עלמין	ראה סעיף 3.9								
10. מיתקנים הנדסיים	ראה סעיף 3.10								
11. דרכים	ראה סעיף 3.11								

הערות

1. כולל שטח מרפסות וקירות חוץ
2. היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית
3. היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור משרד החקלאות.
4. בנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שנוע וארובות, רשאית הועדה לאשר גובה אחר

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי מס' 4479 **רמת השרון**

תכנית מס' 11/103 **רמת השרון**

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 2.11.83 **רמת השרון**

מיום 2.11.83 החליטה להת' תוקף לתכנית המוצעת לעיל.

סגן מנהל כלל התכנון יושב ראש הועדה

מס' תכנית 4479

מס' תכנית 3060

תאריך 7.6.84

מס' תכנית 2412