

הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון

תכנית מפורטת מס' ג.ת. 4405

מושב שדה אילן

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

הירזם : ועדה מקומית גליל תחתון וועד שדה אילן

המתכנן : ג. את. ד. אורבך מהנדסים יועצים בע"מ  
ג. את. ד. אורבך  
מהנדסים יועצים בע"מ

<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 שלכי 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
8	3.6 אזור ספורט
9	3.7 אזור חקלאי
9	3.8 בית עלמין
10	3.9 דרכים
11	3.10 מיתקנים הנדסיים
11	3.11 מזבלה
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 הגבלות הבניה לאזורים</u>

פרק 1 - כללי

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג.ת. 4405 מושב שדה אילן

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: 15135, 15136, 15137, 15140, 15290.

ב. שטח התכנית 3160 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

מועצה אזורית גליל תחתון

1.7 המתכנן

ג. את ר. אורבך, דיזנגוף 34 תל-אביב

1.8 מטרת התכנית

1. תכנית מפורטת למושב שדה אילן בהתאם לחוק התכנון 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 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 היתרים, תוך שיקול מידת ההפרעה שעשויה להגרם לכצוע 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 תשל"ה-1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל, דרכים ארציות ואזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

1.11 שלבי ביצוע

משך ביצוע משוער של תכנית 10 שנים.

פרק 2 - הגדרות ופרושים

פרוש מונחים כתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק התכנון 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) תשל"ח-1958 וכמשמעותו בתקנות האגודות השתופיות, תקנות אגודות שתופיות (חברות) תשל"ג-1973 (ק.ת. 2977).

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

2.8 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.

2.9 קומה בבנין מגורים

המירווח בין רצפנות 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 תחשב 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 לכית, נמצא בתוך מרחף 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 ובמגבלות שיקבעו בהיתר הכניה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, כמגרש ובמגרשים סמוכים.
- 2.11 מתקנים הנדסיים  
מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, כיוב, נקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.
- 2.12 תכנית בינוי  
תשריט המראה כל מכנה, ותפקודו, מיקומו, ביחס למכנים אחרים, גבולות, מגרשים וחלקות, דרכים, חניה ואזורי שמושי קרקע וכל פיתוח כשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים.
- 2.13 גדר  
גדר בנויה בחזית 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 וכניה.
- 2.14 מטרד סביבתי  
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 הבריאות הנוגעים בדבר.
- 2.15 תברואה 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 בלבד:

1. בניני 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), הכל 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 לבנות 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 יתיה לפחות 3 מטר.

4. קוי בנין מינימליים לבניני 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. קוי בנין 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 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 ומבני 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 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 לבנין מגורים, תוך שמירת קוי בנין 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 כנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לעל יעוד למגרשים, יותרו השימושים הבאים:

1. בניני מנהל ומשרדים.
2. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים, ומוסדות חינוך.
3. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל - ישוביות.
4. בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש.
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 כנוי.
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 לעלי 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 תתנה היחרי 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 כנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטח למגרשים. יותרו השימושים 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. משחלות, 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 וארובות, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.

#### 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. כשטחים צבוריים פתוחים לא ינתנו 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 כחינת 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 בנוי באשור הועדה המקומית.

### 3.7 אזור חקלאי

#### 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 בניה ושימוש

1. הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המכנים, 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.

### 3.8 בתי עלמין

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

#### 3.8.1 מרווחים

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

#### 3.8.2 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 בחזית אסוקה.
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 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 בנוי, והמחברת מבנה, 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 בכפיפות 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).
  - מבנה 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 בקרקע 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, 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 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.

3.9.6 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 כתחומה נמצא הישוב.

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 כטחון 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 שימוש, אשר על פי המלצת ועד הישוב ובהתבסס על חוות דעת מומחים הנוגעים בדבר, גורמים למטרדים סביבתיים, פגיעה בפעילות חקלאית סדירה ו/או מהוים סיכון לבטחון הצבור.

3.11 מ ז ב ל ה

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 באשור הועדה המקומית.

3.11.3 דרכי גישה, דרכים באתר וגידור.

תכנית הבנוי תראה בין השאר דרך או דרכי גישה, דרכים באתר ומיקום גדר היקפית ופרטיה. לא ינתן 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 באופי שיקבע ע"י הועדה המקומית.  
המשך השמוש 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 הועדה המחוזית.

4.1 ניקוז ותיעול

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. במתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני 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 בנוי בלבד.
2. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל ספוגרפיה 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 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 תורה 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 היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתוכטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
3. הקמה והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית ככל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

4.3 ביוט

1. לא יוצא היתר בניה, היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שכבוקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות החבור והמתקנים לסלוק הכיוב או החבור למערכת המרכזית, הכל על פי הנחיות משרד הבריאות. לגבי מבני משק חקלאיים מכל הסוגים, ומבני צבור מכל הסוגים רשאית הועדה המקומית להחנות היתר בניה, שמוש ופעילות בפתרון סלוק הכיוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מטרדים סביבתיים.

2. **היתרי בניה למחקני טהור וביוב, מאגרי ביוב וקולחים, מערכות סלוק וכיוצא באלה ינחנו באישור משרד הבריאות. הועדה המקומית רשאית להתנות שמוש ופעילות המחקנים והמערכות המפורטות לעיל, במניעת מטרדים סביבתיים וקיום מרווחים למבנים ופעילויות סמוכות.**

אשפה 4.4

1. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים, בפחרון 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.

חניה 4.5

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.

חשמל 4.6

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.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל 3.

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.
- |                           |         |
|---------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך             | 2 מטרים |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו       | 5 "     |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.50 "  |
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. במידה ותדרש העתקת קווי חשמל עקב הרחבת כבישים ייעשה הדבר ע"ח היוזמים ובתאום עם חברת החשמל.



פרק 5 - איכות סביבה ותברואה חקלאית

1. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתתו 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 תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביזב, 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.

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 תוכל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאתו בקיום הוראות חוקים וחקנות 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 הנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 ועל תיקוניו וחקנותיו.
3. כל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ה - 1968 על תיקוניהם וחקנותיהם, 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 בעת מתן חוקף לתכנית זו, אשר אינו תואם הוראות התכנית, יהיה חורג לתקופת בצוע תכנית זו, או אחרת על דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בבנינים חורגים, תוך שיקול מידת ההתאמה להוראות תכנית זו.

פ ר 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	מינימליים צדדי	מינימליים אחורי
1. משק חקלאי - חלקות א'	לפי תשריט	3 (2)	בקומה 250 בדירה 250 סה"כ 450 ל-3 יחידות דיור	65 מ"ר	2 קומות בבנין מגורים	5 בין בניני מגורים	5 מטר 1.5 למוסק	3 (4)	5
2. מגורים לבעלי מקצוע	500	1	200	10% משטח המגרש ולא יותר מ-65 מ"ר	2 קומות בבנין מגורים	-	5 מטר 1.5 למוסק	3 (4)	5
3. ציבורי (5)	-	-	25% משטח המגרש		2 קומות ולא יותר מ-7 מ'	5 או לפי תכנית בנוי	5 או יותר לפי תשריט	4	5
4. מבני משק (8)					7 מטר (6)	6 או לפי תכנית בנוי	5 או יותר לפי תשריט	5	5
5. שטח צבורי פתוח				(5)					
6. ספורט				(5)					
7. חקלאי				(8)					
8. בית עלמין				(5)					
9. דרכים									
10. מתקנים הנדסיים									
11. מזבלה									

1. כולל שטח מרפסות וקירות חוץ
2. תותר הקמת שני בניני מגורים (ל-3 יחידות דיור) לכל היותר
3. כפוף להוראות פרק 5.
4. למבני עזר בלבד מותר 0 בהסכמת השכן
5. היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית
6. בבנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכת שנוע וארובות רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר
7. היתרי בניה לפי תנאים מפורטים בסעיף 3.11
8. היתרי בניה לפי תכנית בינוי באישור משרד החקלאות.

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז כ"מ

מרחב תכנון מקומי פסגות הירוקות

תכנית א.ת.כ.מ. - מס' 4405

הועדה המוזחית בשיבתה ה 1/1/84

מיום 1.7.84 החליטה לחת תוקף

לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]

יחשב ראש הועדה [Signature]

תכנית מס' 4405

הפרוטוקול מס' 3123 מיום 16.11.84 עמ' 343