

תל-אביב, רחוב סוסין 27, ת.ד. 16040, טל. 03-5212435/5212431, פקס. 03-5212430
איבים, ד.ב. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-891232-5, פקס. 07-891228
צמח, ד.ב. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-751960, פקס. 06-751166
גליל עליון, ד.ב. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-950858, פקס. 06-951170

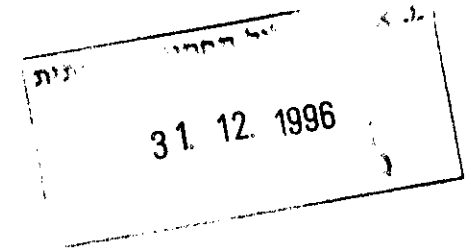


א.ב. תכנון

חברה קבוצית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

27.10.96
דק - 11

097
12.12.96



תכנית מפורטת

כפר חיטים

תכנית מספר ג/8718

שינוי לתכנית מספר ג/4479

המחנ: הצפון.

נפה: טבריה.

המקום: כפר חיטים.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
טלפון: 06-508508
פקס: 06-560521

היוזמים: הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון
ועד מקומי כפר חיטים
טל: 06-767213
פקס 06-766785
טל: 06-793051
פקס 06-793049

עורך התכנית: אדר' דני קידר - "א.ב. תכנון" בע"מ משרד עמק הירדן.
טלפון: 06-751960
פקס: 06-751166

תאריך: 11.96



חלק א' - שם וחלות:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8718/ג שינוי לתכנית מס' 4479/ג ותכנית מס' 112 תוכניות מפורטות בכפר חיטים ותחול על מרחב התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. תשריטי התכנית

ה מ פ ו ר ט ת :

התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה, בכל העיניינים הכלולים בתקנות ובתשריט.

3. יחס לתכניות

א ח ר ו ת :

התכנית גובלת בתמ"א 13, מקטע 5 בחלקה המזרחי וקיימת חפיפה חלקית ביניהן.
תכנית זו כפופה לת.מ.מ 2 על כל עידכוניה. הוראות תכנית זו עדיפות במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות מפורטות ותכניות חלוקה אשר ניתנה להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה.

4. שטח התכנית:

השטח הנכלל בתחום התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול עבה כ - 720 דונם.

5. גושים וחלקות:

גוש : 15504 חלקות : 6-12, 14-16, 18-21

חלקי חלקות : 1, 5, 13, 17

גוש : 15503 חלקי חלקות : 1-4

גוש : 15082 חלקי חלקות : 3

גוש : 15081 חלקי חלקות : 5

6. מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית.
2. תשריט הכולל תכנית שטח בקני"מ 2500:1, תכנית מצב קיים ותכנית מצב מוצע כולל תכנית חלוקה בקני"מ 1250:1.

7. מטרות התכנית:

תכנית מפורטת לכפר חיטים בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לרבות תיקונים שהוכנסו בה.
שינוי יעוד משטח חקלאי לאזורי מגורים, שצ"פ, דרכים ושבילים, תיירות ותעשייה.
שינוי יעוד בין אזורים שונים בתכנית 4479/ג.
קביעת אזורים למגורים, מסחר, ציבור, תיירות, תעשייה, שצ"פ משק, דרכים, שבילים וחניות.
קביעת הוראות בניה באזורים השונים.

איחוד וחלוקה מחדש של חלקות קיימות בהתאם ליעודים הקיימים ולפיתוח בעתיד.

שמירת היעוד החקלאי של שטחים בישוב והאופי כפרי של הישוב.



8. הפקעה לצרכי ציבור:
השטחים הציבוריים יהיו כנדרש בחוק ויופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 ב' וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית.

9. היתרי בניה:
היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ביעודי הקרקע הבאים:
- אזור מבני ציבור.
- אזור תעשייה ומלאכה
- אזור מלונאות ונופש.

10. שלבי ביצוע:
תחילת ביצוע התכנית מיד עם אישורה.

11. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל.

12. יוזמי ומגיש התכ':
מועצה אזורית גליל תחתון, כפר חיטים מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ.

13. עורך התכנית:
"א.ב. תכנון" משרד עמק הירדן.

14. כפר חיטים:
כפר חיטים, מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ או מתיישבי כפר חיטים - ישוב קהילתי, אגודה שיתופית בע"מ (ביסוד).

15. תאריך:
6.95
עידכון: 2.96
3.96
6.96
11.96



מוצע		קיים		אזור	מס'
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם		
15.9	114.3	15.25	109.8	אזור מגורים א'	1
7.4	53.4	-	-	אזור ציבורי פתוח	2
14.4	103.9	14.40	105.5	אזור למבני משק	3
3.9	27.6	2.00	13.5	אזור לתעשייה ומלאכה	4
7.3	52.5	14.30	103.0	אזור מלונאות ונופש 1	5
7.1	51.5	-	-	אזור מלונאות ונופש 2	6
1.8	12.8	1.80	13.6	אזור ספורט	7
15.7	113.0	-	-	אזור נופש בטבע	8
0.3	2.4	0.30	2.4	אזור בית עלמין	9
6.6	47.5	36.80	262.1	אזור חקלאי	10
0.1	0.5	-	-	מתקן הנדסי	11
2.8	20.4	2.90	21.3	אזור מבני ציבור	12
-	-	0.50	3.6	אזור מסחר	13
5.2	37.2	-	-	אזור מיוער	14
11.5	83.0	11.75	85.2	דרכים	15
100.00	720.0	100.00	720.0	סה"כ	



חלק ב' - פירוט המונחים - 5 -

1. **תכנית בינוי:** "תכנית בינוי" פירושו - תכנית להעמדת הבניינים וגובהם בשטח התכנית, גבולות מגרשים וחלקות, דרכים חניות ואזורי שימושי קרקע ופיתוח שטח.
2. **תכנית עיצוב:** "תכנית עיצוב ארכיטקונית" - פירושו- תכנית בינוי לעיצוב הצורה החומר, הבניינים להבטחת אחידותם האסטטית.
3. **ועד מקומי:** אגודה שיתופית מוניציפלית - כפר חיטים-כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.
4. **גובה:** "גובה" הנמדד מעל פני הקרקע - המרחק הנמדד במאונך, ממרום הדרך או באין דרך כזאת - מן המפלס הטבעי של הקרקע. גובה הנמדד מתחת פני הקרקע - המרחק הנמדד במאונך מן המפלס הטבעי של הקרקע.
5. **גדר:** גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר, תוך עיצוב ארכטקטוני בשני צידיה, הועדה המקומית רשאית לאשר, על פי שיקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים ובאישור מפורש של הועדה המקומית לתכנון ובניה.



- 6 -

חלק - ג' - פרוט המונחים בתשריט

1. אזור מגורים א'.....בצבע כתום.
2. שטח למבני ציבור.....בצבע חום מותחם חום כהה.
3. מבני משק.....בצבע חום מותחם ירוק.
4. מלאכה ותעשייה.....בצבע סגול מותחם סגול כהה.
5. מלונאות ונופש.....בצבע צהוב מותחם חום.
6. שטח ספורט.....בצבע ירוק מותחם חום.
7. שטח ציבורי פתוח.....בצבע ירוק.
8. דרך להולכי רגל מוצעת.....בצבע ירוק מטויט אדום.
9. דרך להולכי רגל מאושרת.....בצבע ירוק מטויט חום.
10. דרך קיימת או מאושרת.....בצבע חום.
11. דרך מוצעת או הרחבה.....בצבע אדום.
12. דרך לביטול.....מטויט אדום.
13. מספר הדרך.....בספרה שחורה ברבע העליון של העגול.
14. קו בניין מינימלי (מרווח קדמי).....בספרות ברבעים ימני ושמאלי של העגול.
15. רוחב הדרך.....בספרה ברבע התחתון של העגול.
16. אזור חקלאי.....קווים ירוקים באלכסון.
17. בית עלמין.....בצבע צהוב מרושת ירוק.
18. אזור נב"ט.....קווים ירוקים באלכסון.
19. אזור מסחרי.....בצבע אפור, מותחם באפור.
20. מתקנים הנדסיים.....בצבע אפור.
21. אזור יער.....מרושת ירוק.
22. גבול התכנית.....קו כחול עבה בלתי מקוטע.



22. גבול התכנית.....קו כחול עבה בלתי מקוטע.
23. גבול גוש.....קו עם משולשים לצידו בצבע ירוק.
24. גבול חלקה מאושרת.....קו דק בצבע ירוק.
25. גבול חלקה מוצעת.....קו דק בצבע שחור.
26. גבול חלקה מוצעת לביטול.....קו דק מקוטע בצבע ירוק.
27. מספר חלקה מאושרת.....ספרה בצבע ירוק.
28. מספר חלקה מוצעת.....ספרה בצבע שחור.



- 8 -

חלק ד' חלוקה לאזורים וקביעת תכליות:

הוראות כלליות:

1. שימוש בקרקעות ובנינים:

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. שימוש חורג - ינהגו בשימושים אלה ע"פ פרק ז' לחוק.

2. מספר הבתים על המגרש:

- א. באזור מגורים מותר להקים מכסימום יחידת דיור אחת על כל מגרש, למעט מגרש לבניין ציבורי, כל זה בתנאי של מגבלות אחוז הבנייה וגודל החלקה.
- ב. במגרשים שסומנו בתכנית זו ואשר אינם גובלים בדרך כי אם שביל הולכי רגל, תותר הקמת המבנים רק לאחר שהוברר כי תנתן רשות כניסה לרכב והולכי רגל דרך המגרש הגובל הנסמך על דרך או סמטה.
- ג. שום דבר, האמור בפסקה זו לא יאסור את הקמתו של נספח שהותר לפי התכנית המפורטת.

3. חנויות, בתי מלאכה ותעשיות:

- א. לא יפתחו שום חנויות או בתי מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה, אלא במקום מאושר לתכלית זו בתכנית זו או שיאושר בתכנית מפורטת.
- ב. מקום שהותרו חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות יהיה מקומן או יעסקו בהן רק בבתים שנבנו במיוחד לאותה תכלית או שהותאמו למטרה זו בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית.

4. גישה לבנינים:

- א. לא ינתן רשיון בניה במגרש טרם תובטח הגישה אליו, אם בדרך אספלט, שביל או שדרה לכל הציבור. הכל בהתאם לתכנית המאושרת.



5. שטחי דרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים:

- א. השטחים הציבוריים יהיו כנדרש בחוק.
- ב. השטחים הציבוריים הפתוחים אשר יופקעו, ירשמו על שם ועד מוניציפלי כפר חיטים או יועברו לו באם הינם רכוש מנהל מקרקעי ישראל. השטחים אשר ישארו רשומים ע"ש אגודה חקלאית יועמדו לרשות האגודה המוניציפלית.
- ג. שטחי הדרכים והשבילים ירשמו על שם הועד המוניציפלי כפר חיטים.

6. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

7. הסדרי חנייה:

- א. הסדרי חנייה לאזורים צבוריים, אזור מסחרי, מלאכה ותיירות לפי תכנית מפורטת מאושרת.
- ב. באזור מגורים תוסדר החנייה בתחום המגרש.
- ג. לא תותרנה סככות לטרקטורים בחזית המגרשים.

8. היטל השבחה:

בתחום התכנית יוטל כחוק.

9. הוצאות ופיצויים:

הוצאות וכל פיצוי או שיפוי במסגרת תכנית זו יחולו על יוזמי התכנית.



רשימת התכליות

1. אזור מגורים א':

- בתי מגורים ובתי דירה.

- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

- שימושי ליווי מקובלים לגבי התכליות שלעיל, או הכרוכים בהם, פרט לחנויות, אלא אם כן הושג אישור הועד המוניציפלי המקומי ובהסכמתה של הועדה המקומית.

- מוסכים פרטיים - עד 40 מ"ר לדירה (כלולים באחוזי הבניה של שטחי השירות).

- עבודות פיתוח, גדרות, קירות וחומות בגבולות המגרשים, גינון, תאורה, ניקוז, מקלטים ומתקנים הנדסיים.

שטח בניה למגורים:

א. שטח הבניה למגורים כמסומן בתכנית זו כאשר היתרי הבניה יותנו עפ"י הנחיות תכנית זו וחתומת בעל הקרקע על המסמכים.

ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת על כל מגרש.

מרווחים וקוי בניין:

א. המרחק בין בניין מגורים למשנהו לא יפחת מ- 6 מ'.

ב. המרווח המינמלי בין בנייני מגורים לבין בנין באזור משק, מלאכה או תעשייה יהיה לפחות 40 מ'.

ג. גובה המבנים לא יעלה על 2 קומות או 7 מ' מעל פני הקרקע הטבעיים במבנה עם גג שטוח, במבנה עם גג משופע גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ'.

מספר יחידות המגורים:

בשטח התכנית קיימים 103 מגרשים בהם בנויות 103 יחידות מגורים. כמו כן מתוכננים 80 מגרשים חדשים עבור 80 יחידות מגורים.



2. אזור מבני ציבור:

באזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב, עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2.1 השימושים המותרים:

- א. בניני מנהל ומשרדים.
- ב. מוסדות בראיות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
- ג. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל ישוביות, חנויות, משרדים ומבני מסחר.
- ד. בנינים לשרותי רווחה, בתי אבות.
- ה. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ו. מקלטים ציבוריים.
- ז. מתקנים הנדסיים.
- ח. דרכים, ודרכי שירות ותנייה.

2.2 מרווחים וקו הבניין:

- א. המרחק בין בנינים יהיה לפחות של 5.0 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תכנית בינוי.
- ב. קווי בניין מינימליים יהיו: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 4 מ'.

2.3 גובה בנינים ושטח מבונה:

- א. גובה בנינים לא יעלה על 2 קומות או 7 מ' מפני הקרקע הטבעית, פרט לבנינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר, עד ל- 10 מ'.



- 12 -

3. אזור למבני משק:

3.1 שימושים מותרים:

באזור יותרו הקמת בניין או שימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי הישוב ללא צורך לחלק את השטח למגרשים יותרו השימושים הבאים:

- א. מבני משק חקלאיים.
- ב. מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.
- ג. בנינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים.
- ד. מקלטים ציבוריים.
- ה. מתקנים הנדסיים.
- ו. דרכים, דרכי שירות ושטחי חנייה.
- ז. משתלות, שטחי ניסוי וכל פעילות חקלאית אחרת.
- ח. שטחים ציבוריים ופרטים פתוחים.

3.2 קווי בניין וגובה בנינים ומתקנים:

- א. קווי בניין מינימלים יהיו: קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 5 מ'.
- ב. גובה בנינים לא יעלה על 7 מ' פרט לבנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שנוע וארובות, לגביהם תקבע הועדה המקומית את הגובה המכסימלי.

4. אזור לתעשיה ומלאכה:

4.1 שימושים מותרים:

- א. תעשיה, מלאכה ואחסנה.
- ב. מזנונים ומסעדה.
- ג. בניני משרד.
- ד. מקלטים ציבוריים.
- ה. מתקנים הנדסיים.
- ו. דרכים, דרכי שירות ודרכי חנייה.



4.2 היתרי בנייה:

היתרי בנייה ינתנו רק לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית ובהסכמת ועד מוניציפלי של כפר חיטים.

4.3 גובה ואחוזי בנייה:

גובה בניי תעשייה, מלאכה ואחסנה לא יעלה על 10 מ' מגובה הקרקע הטבעית.

4.4 קווי בניין:

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

5. אזור למלונאות ונופש:

5.1 שימושים מותרים:

- א. בתי מלון ובתי נופש.
- ב. מתקני קמפינג.
- ג. מתקני ספורט, בריכות שחייה פתוחות.
- ד. נטיעות וגינות.
- ה. מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.
- ו. דרכים ושבילים.
- ז. מבני עזר לצורך הפעילויות והשימושים הנ"ל.

5.2 היתרים ותנאים לבנייה:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ונספח נוף ע"י אדריכל הנוף לכל אזור מלונאות ונופש. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. באזור מלונאות ונופש לא ינתנו היתרי בנייה לשימושים המותרים אלא לאחר אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית ללא צורך לחלק את השטח למגרשים.
- ג. המרווחים, העיצוב הארכיטקטוני וסביבתו ותנאים אחרים, יקבעו ע"י הועדה המקומית באופי מיקום ותנאי השטח תוך בחינת יחסי הגומלין עם השימושים באזורים סמוכים.

5.3 מספר מיטות:

אזור המלונאות מחולק ל- 2 אזורים: אזור מלונאות 1 ואזור מלונאות 2.
בכל אחד מהאזורים מותרות 750 מיטות ובסה"כ 1500 מיטות.



6. אזור ספורט:

6.1 שימושים מותרים:

- א. מתקני ספורט.
- ב. נטיעות וגינון.
- ג. דרכים, שבילים, מתקנים הנדסיים ומבני עזר לשימושים הנ"ל.

7. שטח ציבורי פתוח:

- א. ככרות, גנים, פארקים ונטיעות.
- ב. מתקני גן, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים.
- ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים ושרותים עבורם.
- ד. מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.
- ה. דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.

8. דרכים להולכי רגל:

- א. גינון, שבילים, מדרכות, אפשרות מעבר לרב חרום וגישה לדירות המגורים.
 - ב. מתקני מנוחה להולכי רגל.
- לא תותר כל בנייה מלבד ביצוע עבודות פיתוח, גדרות, קירות ומעבר קווי תשתית ציבורית.

9. דרכים:

שימושים מותרים:

- א. כבישים ומדרכות.
- ב. חנייה.
- ג. תאורת רחוב ומתקני רהוט רחוב.



סוגי דרכים:

- א. דרך מקומית, המסומנת בתכנית זו ומחברת אזורים ו/או מגרשים בתוך הישוב.
- ב. דרך משולבת להולכי רגל ורכב שירות המסומנת בתכנית בנוי, והמחברת מבנה, קבוצת מבנים, מגרשים ופעילויות לדרך מקומית.
- ג. אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חנייה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הועדה המקומית.
- ד. מקומות, דרכים, ורוחבם של אותם דרכים יהיו כמסומן בתשריט.
- ה. איסור בנייה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך, כל בניין ולעשות עליה כל עבודות, חוץ מעבודה הקשורה עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
- ו. תיעול מתחת פני הדרך - שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רשיון מהמועצה המקומית.
- ז. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים הגובלים בדרך ציבורית ע"פ פרט סטנדרטי.

10. אזור חקלאי:

שימושים מותרים:

באזור יותרו הפעילויות הבאות:

- א. כל פעילות חקלאית.
- ב. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית.
- ג. הקמת מקלטים ציבוריים.
- ד. מתקנים הנדסיים.
- ה. דרכים ודרכי שירות.

היתרי בנייה ושימוש:

הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילויות וכן קווי הבניין, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שימושי קרקע סמוכים, על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.

11. נב"ט:

שטח המיועד לנופש בטבע עפ"י הנחיות תמ"א 13.

תל-אביב, רח' האומנים 2 מיקוד 67897. טל. 03-6233777. פקס. 03-6233700
איבים, ד.ב. חוף אשקלון. מיקוד 79100. טל. 07-6891232. פקס. 07-6891228
צמח, ד.ב. עמק הירדן. מיקוד 15132. טל. 07-751960. פקס. 06-751166
גליל עליון. ד.ב. גליל עליון. מיקוד 10200. טל. 06-950858. פקס. 06-951170



א.ב. חכנון

חברה ק'בוצ'ית לאדריכלות, ייעוץ והנדסה בע"מ

- 15 -

12. אזור בית עלמין:

בשטח המיועד לבית העלמין יותרו רק שימושים הקשורים בפעילות בית עלמין,
צרכי דת, גישה ותחנייה, הכל בהתאם להוראות תמ"א 19.

13. אזור יער:

יער נטוע אדם המוגדר י"ק 108 בתחום יער 1404 בתמ"א 22.
בשטח המיועד ליער יורשו השימושים ע"פ הנחיות תמ"א 22.



חלק ה' - איכות הסביבה

הוראות כלליות:

1. מערכות ביוב, תיעול וניקוז:

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

2. מטרדים סביבתיים:

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

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול:

הניקוז יעשה בחלחול או תיעול תוך השתלבות במערכת בניקוז הטבעי ותוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. ביוב:

2.1 לא יותרו פתרונות ביוב באמצעות בורות מכל סוג שהוא.

2.2 כל מבנה וכל שימוש בשטח, היוצרים שפכים, יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לרבות מתקן אזורי לטיפול בשפכים.

2.3 איכות השפכים המותרת לחיבור המאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

2.4 שימושים ופעילויות יוצרי שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל, יידרשו במתקנים ובפתרונות קדם טיפול - טרם חיבורם למערכת המרכזית.

2.5 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדי אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל גופי מים ומי תהום.

2.6 היתרי בניה - יותנו בהצגת תכנית ביוב לפתרון כאמור לעיל. תכנית הביוב תצורף לתכנית הבינוי ופיתוח ותאושר ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

2.7 טופס 4 יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.



3. פסולת אשפה:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. בתכנית הבינוי יקבע שטח לריכוז הפסולת ומתקנים שיקבעו לאצירת ולטיפול, ובלבד שיהיה נסתר ויבטיח הדרישות לעיל.
על מגישי בקשות בניה להקצות שטח מסודר בחלקתם הגובלת עם הדרך הציבורית, להתקנת והצבת עגלות או מכולות לאיסוף אשפה ביתית.

4. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה ויבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

5. איכות אויר:

תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא בתקנים ובהוראות לחוק.

6. מים:

1. לא יוצא היתר בנייה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפוף להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

2. שימוש בקולחים להשקייה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.

3. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגר מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשח"ט - 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

4. למרות כל האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בנייה או לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה חקלאית.

5. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בנייה 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.



חלק ו' - תכנית בנינים ומראיהם החיצוני:

1. תכנית עיצוב ארכטקטוני:

פירושו - תכנית ותשריט שמתכננים עבור בנינים אשר יוקמו בגבולות התכנית הזו כפי שנקבע בטבלת האזורים במטרה להשוות לשטח מסויים מראה ארכטקטוני אחיד ומושלם. תכנית העיצוב במידה ותדרש, תאושר ע"י הועדה המקומית.

2. פיקוח על הבנייה:

הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על כל התוכניות הארכטקטוניות של הבנינים וכל בניין העומד להבנות בכל אזור ואזור מבחינת כל הענינים הנוגעים למראה, בחירת חומר בניין או אופן בנייה.
הועדה המקומית רשאית להכיל בכל רשיון בניין תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בניין (צורת גג, צורת מרפסות, צבע הבניין וכו').

3. סרוב ושונות:

הועדה המקומית יכולה לסרב להוציא היתר בנייה עבור כל בניין הכפוף לתאור ארכיטקטוני כאמור כל זמן שתוכניות הבניין אינן מתאימות לכל התנאים של העיצוב הארכיטקטוני.



חלק ז' - סמכויות מיוחדות:

1. מניעת מטרד:

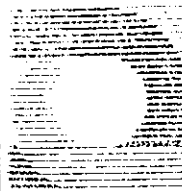
כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לצרף לתעודת היתר לעבודה או שימוש בקרקע או בבניין את הנאים שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, בפסולת מלאכה, או כל מטרד הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש.

2. בנינים מסוכנים:

בידי הועדה להרשות, במידה וזה דרוש להרחקת סכנה, תיקון או שינוי של בניין אשר לדעתו טעון תיקון דחוף עקב מצבו המסוכן או הבלתי מתאים. וכל תיקון או שינוי כזה יוכל להעשות בהתאם להוראותיו של המהנדס.

3. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המקומית.
ניתן יהיה לאשר תשריטי חלוקה על חלקים משטח התכנית.



חלק ח' - חברת חשמל:

אספקת חשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל בע"מ.

1. מגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים מעל לכבלים תת - קרקעיים:

לא ינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן בקו המשוך אל הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו בין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך:

מהתיל החיצוני 2.00 מ'.

מציר הקו 2.25 מ'.

קו חשמל ומתח גבוה עד 35 ק"ו:

קוים קיימים מהתיל החיצוני 5.00 מ'.

קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו 6.50 מ'.

קו חשמל מתח עליון 110-130 ק"ו:

קוים קיימים מהתיל החיצוני 9.50 מ'.

קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו 13.00 מ'.

2. לא ינתן היתר בנייה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת קרקעיים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות 80 ו- 81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז 1699, פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל עפ"י התנאים שהיא תקבע.



חלק ט' - מגבלות וחריגים:

1. הועדה המקומית לא תיתן היתר בנייה, שימוש 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 בנייה ו/או תתנה הוצאתו בקיום הוראות, חוקים ותקנות לרבות התנאים הבאים:
 - חתימת הועד המוניציפלי של כפר חיטים על גבי טופס הבקשה למתן היתר בנייה, או בהעדר החתימה הנ"ל, חוות דעתו כאשר השקול בדבר קבלת חוות דעת או פסילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד.
 - חתימת בעל הקרקע או המצאת אישור שמגיש הבקשה הינו בעל זכויות החכירה במקרקעין.
 - אישור שלטונות הג"א לגבי בנינים המחייבים אישור כנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951 ועל תיקונו ותקנותיו.
3. כל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, ובין מסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ח 1968 על תיקוניהם ותקנותיהם, תובא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד הישוב. ההמלצה ו/או חוות דעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.
4. כל בניין או שימוש קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, אשר אינה תואמת הוראות התכנית יהיה חורג לתקופת ביצוע תכנית זו, אשר אינה תואמת הוראות התכנית יהיה חורג לתקופת ביצוע תכנית זו, או אחרת על דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר הנייה בבנינים חורגים, תוך שיקול מידת ההתאמה להוראות תכנית זו.

חלק י' - הוראות בנייה ורשימת תכליות:

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה

מרחקים בין גמלונים / מבנים	מרחק בין מבנים / חזיתות	גובה בניה		אחוז בניה מכסימלי				מספר קומות			קוי בניה			גודל מגרש מינימלי בדונם	יעוד שטח
		מספר קומות	במ'	סה"כ	לכסוי שטח	שטחי שירות	שימוש עקרי	מפתח למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
		7	2	60%	60%	10%	50% או 250 מ"ר	2	** 5	** 3	** 4	0.400	מגורים אי'		
		7*	2	50%	50%	10%	40%	1	5	5	5	1.0	מבני ציבור		
		10	3	35%	30%	5%	30%		5	5	5	2.0	מלאכה ותעשיה		
		7*	2	40%	40%		40%	2	5	5	5	2.0	מבני משק		
		12***		20%	20%		20%					3.0	ספורט		
		10	3	35%	30%	5%	30%	1	ע"פ תכנית בניו	ע"פ תכנית בניו	ע"פ תכנית בניו	40.0	מלונאות ונופש		
			1	15%	15%	5%	10%	1	-	-	-	2.4	בית קברות		

* למעט מבנים מיוחדים באישור ועדה מקומית, עד לגובה 10 מ'.

** למעט במבנים קיימים בהם קו הבניין קטן מהמצוין בטבלה.

*** לאולם ספורט.

תל-אביב, רחוב סוטיין 27, ת.ד. 16040, טל. 03-5212430/5212435, פקס. 03-5212430
איביס, ד.ב. חוף אשקלון, מיקוד 79100, טל. 07-891232-5, פקס. 07-891228
עמת, ד.ב. עמק הירדן, מיקוד 15132, טל. 06-751960, פקס. 06-751166
גליל עליון, ד.ב. גליל עליון, מיקוד 10200, טל. 06-950858, פקס. 06-951170



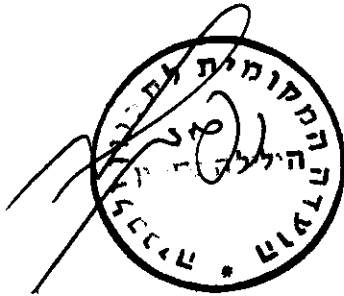
מ.ב.ת. 1000

ח.ב.ת. קבוצת לאחד בלום יו.ב.ת. ו.ה.ו.ט.ה.ב.ב.ב.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:



ב.ב. ח.ב.ת.
מושב על
לחשיבות חק
בכינוח

חתימת יזם התכנית:

חתימת המתכנן:

א.ב.ת.כ.נ.ן משרד עמק הירדן
מרכז אזורי צמח מיקוד 15132
טל: 06-751960, 751808

תאריך: 12.96

משרד הענים מהוז הכנון
 חוק הכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 8718
 הודעה המהורזת לתכנון לבניה החליטה
 ביום... 13.11.96... לאשר את התכנית.



משרד הענים מהוז הכנון
 משרד הענים מהוז הכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 8718
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4508
 מיום 30.3.97 במס' 5' א' 9836

הודעה על אישור תכנית מס' 8718
 פורסמה בעיתון כאן ביום 17.3.97
 בעיתון כאן ביום 18.3.97
 ובעיתון מקומי פ"מ (פ"מ) ביום 14.3.97