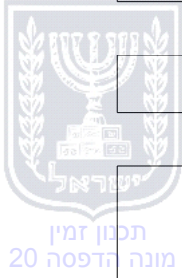


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0217943

תכנית לשינוי קו בנין וחילופי שטחים בגוש 10551 חלקה 22-מגדים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות את סימון יעוד המגורים בתכנית המאושרת בהתאם לתעלות ניקוז מי נגר החוצות את המגרש.
כ"כ מבקשת התכנית לשנות קו בניין בהתאם למצב קיים.
כל האמור לעיל ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לשינוי קו בנין וחילופי שטחים בגוש 10551 חלקה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

22-מגדים

ומספר התכנית

303-0217943

מספר התכנית

23.493 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	196113
קואורדינאטה Y	737888

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 48.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : מגדים

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדים			

שכונה נחלה מס' 48 - מגדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10551	מוסדר	חלק	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
30/04/2007	2550	5657	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 12 /ח ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 12 /ח
16/09/2013	197	6662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 12 /ח 2 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 12 /ח/ 2
14/11/2013	1257	6693	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/ 12 /ח/ 4. הוראות תכנית חכ/ 12 /ח/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חכ/ 12 /ח/ 4



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אפרת שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרת שטרן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אפרת שטרן		תשריט מצב מוצע 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	26/02/2018	אפרת שטרן	26/02/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	22/07/2016	אפרת שטרן	22/07/2016		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מושב מגדים- מושב עובדים לעבודה שיתופית בע"מ	מגדים	(1)		04-8575580	04-8575070	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב מגדים- מושב עובדים לעבודה שיתופית בע"מ	מגדים	(1)		04-8575580	04-8575070	

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	03-9533333	04-8645537	
חוכר				מושב מגדים- מושב עובדים לעבודה שיתופית בע"מ	מגדים	(1)		04-8575580	04-8575070	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אפרת שטרן	38351		עתלית	הרקפת	70	04-9843178	04-9843177	sternefrat@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8494662	ramzi883@nevision.net.il



רשות תכנון ובינוי
הדפסה 20



רשות תכנון ובינוי
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מחליפה שטחים בין יעוד מגורים ביישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית בנחלה ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד, כמו כן מתאימה את קוי הבנין לבניה הקיימת בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. החלפת שטחים בתחום התכנית ללא שינוי בשטח כל יעוד, ובהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק.
- ב. שינוי בקוי הבנין על פי בניה קיימת בפועל, ובהתאם לסעיף 62א (א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,028	12.89
קרקע חקלאית	20,465	87.11
סה"כ	23,493	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.89	3,028.3	מגורים בישוב כפרי
87.11	20,464.93	קרקע חקלאית
100	23,493.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>אזור מגורים בחלקה א'- שטח קרקע בתחום חלקה א', המהווה חלק מנחלה, רצופה או מפוצלת, בו מותר לבנות מבנים למגורים הכוללים שתי יחידות בשני מבנים ועוד יחידות קטנה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה שתהיה צמודה וכחלק מאחד המבנים, ואשר לא תיספר במניין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה ותבוא בנוסף להן. יחידת הדיור הקטנה איננה ניתנת לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני. כמו כן מותר לבנות בשטח זה ברכת שחייה ומבנים חקלאיים, לקיים בו עיבודים חקלאיים, ובנוסף, לבנות בו מבנים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) לרבות מבני קיט.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. לא תותר העברת שטחי בניה מבית מגורים אחד למשנהו או מיחיד ליחיד.</p> <p>ב. תותר הקמת ברכת שחיה בהתאם ללוח הזכויות וע"פ ההוראות הר"מ:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר. לא יותרו בבריכה שימושים מסחריים. הבריכה, כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש, פרט לגבול עם שטח חקלאי שבו תותר קביעת שפת הריצוף מחוץ לקווי הבניין המקביל לשטח החקלאי. הבריכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות, למעט המפורט בסעיף ח' שלהלן ולמעט פרגולות. תותר הקמת מבנה חדר מכוונות כמבנה נפרד ובתנאי שכל המבנה יהיה תת-קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבנייה של המגרש. המבנה יחשב במניין השטחים כשטח שירות. לא תותר הקמת מקפצה. חישוב שטחים: במקרה ובריכה תמוקם בקומת עמודים, ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה. אמצעי בטיחות: <ul style="list-style-type: none"> * עומק המים לא יעלה על 1.80 מ'. * שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.0 מ' לפחות. * הבריכה, כולל משטח הריצוף מסביב תגודר בכל כיווניה באופן רציף ומלא ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה לאזור הבריכה. * גדרות: הבריכה תוקף גדר בגובה של 1.5 מ', מדודה מפני קרקע סופיים. במידה ומפלט פני הבריכה יהיה עד 60 ס"מ מפני המפלט הקובע של הבית, תהיה גדר זו עשויה מחומר אטום ו/או גדר רשת + גדר חיה. במידה והמפלט יהיה מעל 60 ס"מ, לא תותר גדר אטומה, אלא גדר רשת + גדר חיה בלבד. היתרים: אמצעי הבטיחות הנ"ל יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. כל בקשה להיתר בניה תובא לאישור משרד הבריאות. שטחי השירות בכל אחת משתי יחידות הדיור יכללו: 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד (כחוק) ו-12 מ"ר למבואה, בליטות ומתקנים טכניים. גודל כל שימוש לשירות לא יעלה על הגדלים הנ"ל. שטחי השירות ביחידות קטנה הנוספת יהיו ע"ח השטח העיקרי של אותה יחידה. לא יותר חיבור שני מבני מגורים, גם לא באלמנטים ארכיטקטוניים. סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת מתכנית.

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה בחלקה א' יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.</p> <p>2. היתרי בניה יינתנו ע"פ תכנית פיתוח למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>3. גבולות שטח המרתף בכל המבנים, לא יחרגו מקווי הבניין. בניית מרתף הכוללת מתקני מים וביוב תותנה במידת הצורך בהתקנת מערכת סניקה בין הקומה לבין מערכת הביוב הציבורית. לא תותר כניסה ויציאה חיצונית מהמרתף.</p> <p>4. היתר בנייה למבנים חקלאיים בחלקה א' בנחלה (בשטח המגורים ובשטח החקלאי) יותנה באישור משרד החקלאות ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש בו, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי. כמו כן יותנה ההיתר בסימון דרך הגישה עד למבנה החקלאי בתחום הנחלה.</p>	<p>ב</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הגבלות תכנוניות לעניין פל"ח:</p> <p>א. השטח המותר למיקום שימושים לא חקלאיים יהיה בתחום אזור מגורים בחלקה א'.</p> <p>ב. תעסוקה לא חקלאית תותר בתחום השטח המותר בלבד, לפי השימושים הבאים:</p> <p>(1) שרותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>(2) אירוח כפרי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר, שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>(3) סדנאות לאמנות.</p> <p>(4) שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>(5) אחסנה במבנה סגור ומקורה.</p> <p>(6) מלאכה ותעשייה זעירה.</p> <p>(7) חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ג. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר שטח עיקרי + שירות (במבנה אחד) לכל השימושים יחד, כולל מבני קיט (אלו יותרו ביותר במבנה אחד).</p> <p>ד. הקמת מבנים לתעסוקה לא חקלאית תותר בתנאי שלא תימנע אפשרות להקים בנחלה בית מגורים לבן ממשיד.</p> <p>ה. גובה שיא הגג של המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>ו. לא יותר שימוש של אחסנה גלויה כתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>ז. לא תותר הקמת מבנים שאינם לצורכי מגורים (עיקרי + שירות), אלא בחלק העורפי של אזור המגורים בחלקה א', במרחק שלא יקטן מ-20 מ', מהדרך הגובלת.</p> <p>ח. מרווחים בין מבנים:</p> <p>(1) מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ-8.0 מ', או לחלופין בקו בנין 0, מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה.</p> <p>(2) על אף האמור בס"ק 1 לעיל, מבנה חדש או מוסב לשימוש לתעשייה או למלאכה ימוקם במרחק שלא יפחת מ-25 מ' ממבני מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבנין המאושרים להם בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה.</p>	<p>ג</p>





4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>- ניתן יהיה להקטין את המרחק עד ל-8 מ' ממבנה אחר בחלקה או עד 10 מ' מקו הבניין של חלקה סמוכה, ובתנאי שהמבנה עומד בכל יתר ההגבלות הסביבתיות והתכנוניות שנקבעו בתכנית (בהתאם לתמ"מ 3/6), וכן בתנאי שיתקבל אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה להיתר, המאשר כי אין בהקטנת קו הבניין לשימוש המבוקש משום יצירת מטרד לסביבה.</p> <p>- בקשה להיתר בו מבוקש להקטין את קו הבנין תפורסם כדרך שמפרסמים הקלה, והועדה המקומית תשקול לגופו של עניין האם לאשר או לסרב לבקשה.</p> <p>3) על אף האמור בס"ק 1 לעיל, ניתן יהיה להקטין את המרחק בין מבנים לאירוח כפרי, ל-2 מ' לפחות, או 0- בינם לבין עצמם, ובין יחידות אירוח לבין כל מבנה אחר - 6 מ'.</p> <p>ט. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:</p> <p>1) יותר מ- 5 מקומות חניה ע"פ תקן חניה תקף.</p> <p>2) מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.</p> <p>3) תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ-4 טון.</p> <p>י. כל היתר לתעסוקה לא חקלאית יותנה באישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה. כל שימוש חדש יחייב אישור חדש. לשם אישור הבקשה יהיה רשאי האיגוד לקבוע כל תנאי שנקיטתו תבטיח מניעת מטרדים סביבתיים. התנאים שיקבעו ע"י האיגוד יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>יא. אי קבלת אישור איגוד ערים כמצוין בס"ק יא' וס"ק ח.2 שלעיל, תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבנים חקלאים, ואסורה בו בניה למגורים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים בחלקה א' בנחלה:</p> <p>א. מבנים חקלאיים יותרו להקמה בתחום 4 הדונים הראשונים של השטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים בחלקה א' בנחלה. ביתרת השטח החקלאי בחלקה תותר הקמת בתי צמיחה מבניה שאינה קשיחה ועם ציפוי שקוף.</p> <p>ב. תותר הקמת לולים חדשים בחלקה א' בנחלה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים ביתיים כמבנים חקלאיים, אלא במסגרת שימושים לא חקלאיים ובהתאם לכל הוראות תכנית זו.</p> <p>ד. שטחי הבנייה/התכסית למבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים בחלקה א' יהיו כדלקמן:</p> <p>1) למבנים שבתחום 4 הדונים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% תכסית לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות. - 70% תכסית לרפת בקר לחלב לחממות. - 40% תכסית לרפת בקר לבשר ולדיר צאן. - 70% תכסית ללולים. <p>2) ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - 70% תכסית לחממות/בתי צמיחה או לולים.</p> <p>ה. קווי הבנין יהיו 4 מ', למבנים חקלאיים, לחממות/בתי צמיחה ולסככות. 10 מ' למרכז מזון.</p> <p>ו. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות המצורפת כנספח להוראות תכנית חכ/12, ח, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ז. גובה המבנים - למבנים חקלאיים יהיה 5.2 מ', ולרפתות ודירים ע"פ הנחיות משרד החקלאות.</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>מפלס הפיתוח לצורך קביעת גובה המבנים ייקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככל שניתן בהתאם למפלס הקרקע הטבעית.</p> <p>ח. אי קבלת אישור משרד החקלאות לבקשה להיתר בניה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר בנייה למבנים חקלאיים בחלקה א' בנחלה (בשטח המגורים ובשטח החקלאי) יותנה באישור משרד החקלאות ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש בו, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי. כמו כן יותנה ההיתר בסימון דרך הגישה עד למבנה החקלאי בתחום הנחלה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	0 (8)	4 (7)	4 (7)	1	2 (6)	5	2 (4)	50	3 (3)	3 (3)	120 (2)	995 (1)	3028	101	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
0	0	3 (11)	3 (11)		1	5.2	0	70 (10)			9 (9)	9 (9)	20465	201	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- גובה למבני פל"ח: 5.2 מ'.
- מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.
- המרחק בין מבנים בחלקה 8.0 מ' או 0. מבנים לאירוח כפרי 2 מ' לפחות או 0. בינן לכל מבנה אחר 6.0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שני מבנים בשטח עיקרי עד 220 מ"ר ליח"ד גדולה+יח"ד קטנה, צמודה לאחד הבתים בשטח של 55 מ"ר + פל"ח ע"פ המגבלות המפורטות בפרק 4 לתכנית זו בהתאם לשימושים השונים. סה"כ שטח הפל"ח לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי + שירות.
- (2) עד 60 מ"ר לכל יח"ד גדולה (ע"פ חכ/12 ח בהגדלת הממ"ד כחוק).
- (3) ע"ח שטח בניה המותר מעל קומת הכניסה.
- (4) תותר בניית 2 יח"ד גדולות ובנוסף יח"ד קטנה צמודה לאחד המבנים.
- (5) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח, לפל"ח ושימושים אחרים 5.2 מ'.
- (6) חדר יציאה לגג לא ייספר במנין הקומות.
- (7) כמפורט בסעיף 4.1.2 ובתשריט תכנית זו.
- (8) עד גבול השטח החקלאי.
- (9) מבנים חקלאיים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים, והצבתם בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
- (10) 70% לרפת בקר לחלב ולחממות, 50% לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות, 40% לרפת בקר לבשר ולדיר צאן, 70% ללולים






תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, ע"י הועדה המקומית, למעט המקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בניה וחמרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח שטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש כנדרש לפי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>ד. פרוט מיקום מתקנים טכניים וסימונם.</p> <p>ה. פרוט חמרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>ו. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. תכניות הפיתוח ובהן מיקום מתקנים להטמנת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ח. חיבור המגרש למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כללי:</p> <p>הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסטטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>ב. מתקנים טכניים:</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו פתרונות למקום מתקני מזוג אויר והאורור במבנה כולו, וכן פתרונות לדודים, חדרי מעליות וכד'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני אוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. חמרי גמר:</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חמרי גמר החזיתות וגווניהם. על חמרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג האויר ורחיצים.</p> <p>ד. חזית חמישית:</p> <p>בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיהיו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ', (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזות הבניין ושיהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.</p> <p>כמו כן יותקן קרוי מעל המתקנים, שיהיה מחמרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר</p>	<p>6.3</p>

עיצוב אדריכלי	6.3
<p>מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל מחמרים עמידים.</p> <p>ה. צנרת:</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מזוג אויר וכד' על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ו. חצרות שרות:</p> <p>הבקשה להיתר תכלול חצרות שרות יתוכננו כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>חצרות השרות יוקפו בקירות ולא יכוסו בגג.</p> <p>שטח חצר השירות לא ימנה במניין שטחי הבניה.</p> <p>ז. דוודים:</p> <p>בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג.</p> <p>בגג משופע, ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	



תשתיות	6.4
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>א. ביוב:</p> <p>1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירוני המחוברת לפתרון קצה שיהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירוני באישור משרד הבריאות.</p> <p>2) תעודה לשמוש בבנייתיתנתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים:</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. תקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תוכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ד. מרחב מוגן:</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ה. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל חוק הקרינה):</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה- תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן והנמדדים בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל</p>	



תשתיות	6.4
<p>הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו מתח עליון - 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. ט. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. י. שנאי על עמוד - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת קבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים לדליקה או לפיצוץ לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3.00 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל לישראל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



פסולת בניין	6.5
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מבצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, טיפול או תחנת מעבר)</p>	

