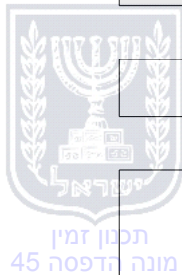


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0224808

מתאר כפר ביאליק



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי זבולון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
25/12/2017

להפקיד את התכנית
 05/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א.רקע

כפר ביאליק עלה לקרקע בשנות השלושים של המאה העשרים. כפר ביאליק חתום על הסכם משצבת של כ-3,300 דונם עם מנהל מקרקעי ישראל. בכפר ביאליק 78 נחלות ו-8 משקי עזר, בנוסף 23 מגרשים המוגדרים כאזור מיוחד (רח' הכלניות) שתושביהם אינם חברים באגודה החקלאית.

שימושי חקלאות הקיימים כוללים: רפתות גדולות, לולי עופות לבשר ירוק, לול מטילות, דיר כבשים, גידולי ירקות שטח פתוח, משתלות שפר, מטעי זיתים לשמן, ירקות אורגניים, משתלות צמחים ופרחים. כל חלקות ב' של הישוב מעובדות (מטעי זיתים, חזרת, ירקות שטח פתוח, חממות). רוב חלקות ג' מעובדות בגידולי בעל (בשל הקיצוץ במכסות המים).

ב. נושאים תכנוניים

1. תעסוקה

- 1.1 פל"ח - פעילות לא חקלאית - לאפשר הסדרה ופיתוח של פעילויות לא חקלאיות ושימושים נוספים, שאינם מהווים מטרד סביבתי מכל סוג שהוא, כפי שיאושר ע"י מוסדות התכנון.
- 1.2 מסחר - בצפון מערב הכפר קיים מתחם המשלב תעסוקה ומבני ציבור כגון משרדי האגודה ומספר חנויות. התכנית מציעה להסדיר מתחם זה ולאפשר בו פיתוח השטח המסחרי בהיקף בניה מקומי בלבד. כמו כן מוצע לקבוע בצומת הרחובות אושה ומיכאל מגרש למסחר משולב עם מבני ציבור.
- 1.3 תעשייה - בצפון מזרח הכפר, בצמוד לתוואי כביש עוקף קריות קיים מתחם תעשייה ומלאכה מאושר, בתחומי מבני מוסך טרקטורים, מסגריה ושטחי אחסנה.
- התכנית מציעה להרחיב אזור זה ליעוד מבני משק, על מנת לאפשר המשך הפעילות הקיימת בו ו/או תוספת פעילות שתועתק למקום מאזורי המגורים הקיימים, על מנת שזו לא תהווה מטרד בכפר.
- 1.4 בית אבות סיעודי - התכנית מייעדת שטח להקמת בית אבות סיעודי.

2. שטחים ציבוריים

שטחי הציבור הקיימים/מאושרים בכפר עונים על הדרישה הפרוגרמטית לשטחי ציבור. בנוסף על אלו מוצע:

- 2.1 לבטל את תוואי כביש עוקף קריות הישן (שנקבע סטטוטורית בתכנית המתאר המאושרת של הכפר זב/71) ולייעדו לשטח ציבורי פתוח ולשטח חקלאי (בחלקו הדרומי). ראוי לציין כי רשות נחל הקישון יוזמת תכנית להסדרת תוואי הגדורה לכל אורכו (לרבות הקטע העובר בכפר) לשפרו ולהוכיחו לטיילת לשרות תושבי הסביבה.

- 2.2 כוונה זו משתלבת עם רצון הכפר לבטל תוואי הדרך הנ"ל, אשר מטילה מגבלות קשות על הנחלות הגובלות בה ללא סיבה הגיונית (תוואי כביש עוקף קריות הוסט מזרחה ואושר בתכנית, אך מסיבות פרודצורליות לא בוטל התוואי הישן).
- 2.2 מדרום לרח' אושה ובצמוד לתוואי תעלת הגדורה מאושר מתחם שיאפשר הקמת ביי"ס ומרכז יום של אקיי"ם ושימושים ציבוריים נוספים ע"פ צרכי המועצה האזורית כגון: גני ילדים, מעונות יום, שמרטפיות, משחקיות מועדוני נוער וכדומה.
- 2.3 לאפשר הקמת אתר הנצחה לחללי הכפר, סביב מגדל המים הקיים.

3. אזורי מגורים

- 3.1 78 נחלות (מגורים ביישוב כפרי) - בתכנית זב/71 המאושרת החלה על שטחי הכפר, נקבע כי בכל נחלה (78 נחלות קיימות) תותר הקמת שתי יחידות דיור בלבד. התכנית מציעה לאפשר הקמת יחידת דיור שלישית גדולה ויחידת דיור קטנה (ששטחה אינו עולה על 55 מ"ר) בנחלות המושב, בהתאם לתמ"א 1/35 וכפי שמתירה רשות מקרקעי ישראל.
- 3.2 יחידות קטנות אלו לא יספרו במנין יחידות הדיור המותר ליישוב, כפי שנקבעו במסגרת תמ"א 35.
- 3.2 משקי עזר - בכפר קיימים 8 משקי עזר בהם תתאפשר הקמת שתי יחידות דיור.
- 3.3 מגורים א' - התכנית מציעה תכנון מגרש מגורים על שטח של האגודה שיאפשר הקמת 4 יח"ד.
- 3.4 מגורים - לאורך רח' הכלניות (מצפון ומדרום לרח' העמקים) בכפר קיימים 23 מגרשי מגורים, שגודלם כ-1.3 דונם שתושביהם אינם חברים באגודה החקלאית ולהם ועד מוניציפלי נפרד. בתחום כל מגרש ניתן להקים כיום (בהתאם לתכנית המאושרת) 2 יח"ד.

ג. שימור

לתכנית מצורף סקר שימור שבמסגרתו אותרו אתרים, מבנים, ומתחמים לשימור ולשימור נופי. בשטח מוסד אהבה, הכלול בתכנית ומהווה אחד האתרים החשובים בו, אותרו שני מבנים לשימור. כמו כן מגדל המים (הגיידרו) שהפך לאתר הנצחה הינו נקודת ציון חשובה שנקבעה לשימור. התכנית כוללת גם הוראות לשימור נופי של מתחמים מרכזיים ושרדות עצים הקיימים שנים רבות, במטרה לשמור על אופיו של הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מתאר כפר ביאליק

301-0224808

מספר התכנית

960.415 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

זבולון	מרחב תכנון מקומי
208479	קואורדינאטה X
747305	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על שטח הישוב הקיים שבין קרית ביאליק במערב ובצפון לכביש עוקף קריות במזרח ורחובות כלניות ועמקים בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10231	מוסדר	חלק	130	
10233	מוסדר	חלק	67, 70, 73, 77-78, 80	
11536	מוסדר	חלק	1-14, 16-18, 21-22	15, 24
11537	מוסדר	חלק	1-13, 16-21	23, 25-26
11540	מוסדר	חלק		231
11546	מוסדר	חלק	1-23, 25-26, 31	24, 27
11560	מוסדר	חלק	2-12, 15-25, 27-29, 32-55, 83-90	56
11561	מוסדר	חלק	51-61, 72-73	62
11589	מוסדר	חלק		195
11590	מוסדר	חלק	218	102
11592	מוסדר	חלק	33, 41, 48, 66, 160, 162	6-7, 9-11, 25, 28, 35, 38, 40, 43, 54, 58, 87, 104, 150-152, 155, 171, 185, 203, 217, 219
11596	מוסדר	חלק		50, 91-92
11850	מוסדר	חלק	5	
11558	מוסדר	כל הגוש	1-9, 30	
11839	מוסדר	כל הגוש	1-2, 4-85	

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

קריות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 6
31/12/2015	2469	7178	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0125955. הוראות תכנית 301-0125955 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	301-0125955
20/09/2016	1143	7347	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0278358. הוראות תכנית 301-0278358 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	301-0278358
11/03/1999	2684	4736	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ זב/ 71 א. הוראות תכנית מק/ זב/ 71 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ זב/ 71 א
23/11/2017	1594	7626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0497164 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0497164

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
זב/ 127	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 127 ממשיכות לחול.	4500	2469	06/03/1997
זב/ 33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זב/ 33. הוראות תכנית זב/ 33 תחולנה על תכנית זו.	2441	1884	01/06/1978
זב/ 33 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זב/ 33 / ב. הוראות תכנית זב/ 33 / ב תחולנה על תכנית זו.	5463	618	28/11/2005
זב/ 71	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 71 ממשיכות לחול.	3616	1302	31/01/1989
זב/ מק/ 71 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זב/ מק/ 71 / א / 1. הוראות תכנית זב/ מק/ 71 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	6146	409	14/10/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09/01/2019	סרוות אברהים	09/01/2019	2		רקע	דברי הסבר בערבית
לא		03/01/2019	רבקה כהן	03/01/2019	19		מנחה	ניקוז
לא	תיעוד מקדים	08/01/2019	לילך גינת נוימרק	08/01/2019	107		מנחה	שימור
לא		02/01/2019	דוד אלחנתי	02/01/2019	33		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		03/01/2019	רבקה כהן	03/01/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נוף ומורשת	08/01/2019	אריאל פרוינד	07/01/2019	1	1: 2500	מנחה	שימור
לא		02/01/2019	דוד אלחנתי	02/01/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		02/01/2019	גל גרוניר	02/01/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא		02/01/2019	אריאל פרוינד	02/01/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר ביאליק - כפר שיתופי להתיישבות חקלאים בע"מ	כפר ביאליק	החקלאים	7	04-8704185	04-8704621	agudab@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111	04-8478134	
רשות מקומית	רשות מקומית		כפר ביאליק - כפר שיתופי להתיישבות חקלאים בע"מ	כפר ביאליק	החקלאים	7	04-8704185	04-8704621	agudab@013net.net

(1) כתובת: דואר כפר המכבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	חיפה	שד הפליים	15 א	04-8630860	04-8630970	

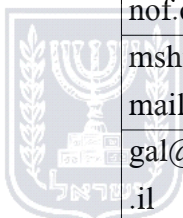
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				כפר ביאליק - כפר שיתופי להתיישבות חקלאים בע"מ	כפר ביאליק	החקלאים	7	04-8704185	04-8704621	agudab@013net.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
אדריכל	יועץ	לילך גינת נוימרק	85754	מעשה שימור	בנימינה-	(2)			072-2446869	mshimur@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזומה	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רבקה כהן	29916	רבקה כהן הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	החיטה	10	04-8414063	04-8416021	rivkak.erk@gmail.com
	יועץ	סרוות אברהים		99 שפות שירותי תרגום	רחובות	שמעוני דוד	4	073-7803710	073-7803712	office@99safot.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: ת.ד 194.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גידול בעלי חיים	לרבות גידול בעלי חיים שלא למטרת ייצור מזון, כגון: גידול סוסים, גידול כלבים וחיות בית ונוי.
עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית	עיבוד ראשוני עצמי של תוצרת חקלאית של הנחלה מו החי ומן הצומח, לרבות בית בד, יקב, מגבנה, ייצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם, יבוש תבלינים, ייצור ריבות מפירות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד'.
פעילות תיירותית וחינוכית	פעילות תיירותית וחינוכית המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, כגון: הצגת הענף החקלאי ומוצריו, השתתפות בחווית הקטיפה, האסיף, החליבה וכד'.

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**

- תכנון הפיתוח העתידי של כפר ביאליק תוך מתן אפשרות לתוספת יחידות מגורים והגדלת שטחי הבניה בנחלות.
- הגדלת חלקת המגורים בנחלה ל-2.5 דונם.
- לקבוע הגדרות, הוראות והנחיות להוספת שימושים נלווים לחקלאות ולפעילות לא חקלאית, בחלקות א' בנחלות בכפר ביאליק. קביעת מגבלות על שימושים אלה, באופן שלא יגרמו למטרדים ולמפגעים סביבתיים תוך שמירה על האופי הכפרי והאיכותי של המושב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים, דרכים, שצ"פ, תעשיה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, חניה ולמתקנים הנדסיים.
- שינוי יעוד קרקע מדרכים למגורים, שצ"פ ולקרקע חקלאית.
- שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור או משק לשטח תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי יעוד קרקע מאתר לבנין ציבורי לשטח למתקנים הנדסיים.
- קביעת תנאים לבניה באזורים השונים.
- הגדרת שטח הבניה המותר למבני משק בנחלה.
- קביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה שימושים ותעסוקה בנוסף לפעילות חקלאית בחלקה א'.
- צמצום ומזעור מפגעים סביבתיים בכפר ביאליק.
- ניצול מושכל של תשתיות הקיימות בכפר ביאליק.
- התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות.
- קביעת הנחיות לגבי מבנים חורגים.
- קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי והנחיות שימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	402, 400 - 410, 412, 414, 420, 421, 420, 414, 412, 410
דרך מוצעת	374, 373 - 416, 413, 374, 373 - 506, 424, 418, 416, 413, 374, 373 - 540, 540 - 534, 532 - 522, 520, 519, 515, 514, 510
דרך משולבת	542 - 544, 546, 547, 550 - 556, 553
חניון	371, 372, 375, 376
מבני משק	160, 350
מבנים ומוסדות ציבור	171 - 176, 200, 333
מגורים	90 - 104, 123 - 129, 132
מגורים א'	600
מגורים בישוב כפרי	1 - 78
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	112
משק עזר	80 - 87
מתקנים הנדסיים	161, 162
קרקע חקלאית	130, 131, 222 - 309, 328, 329, 332, 516, 800 - 806
שביל	360, 363
שטח פרטי פתוח	105 - 107, 310, 381, 548, 549
שטח ציבורי פתוח	311 - 316, 313, 320 - 327, 380, 554
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	170, 191
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	120 - 122
תעשייה	150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	171
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	171
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	191
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	400
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	402, 403, 409 - 406, 402, 505, 504, 412
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	531, 542, 556
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	171 - 173, 333
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	9, 29, 30, 33, 34, 46, 47, 67
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	112
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	162
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	131, 222 - 224, 227, 236, 260, 261, 269 - 283, 299, 329, 332

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	549, 548, 381
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	554, 380, 320, 318, 316, 312, 311
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	191, 170
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	150
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	328, 309, 308, 306 - 222, 131, 130 806 - 800, 516, 332, 329
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	545, 513, 504, 414, 406, 403
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	417, 416
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	333, 173, 172
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	30, 29, 20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	161
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	,241, 239 - 235, 228 - 223, 131 ,286, 283 - 269, 267 - 253, 247 ,308, 305, 302, 299, 294 - 291, 287 516, 332, 329, 328, 309
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	549, 548, 381
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	327, 320, 316, 313 - 311
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	,412, 409, 407, 406, 403, 402, 400 505, 504
קו חשמל מתח נמוך	דרך מוצעת	542, 540, 527, 526, 520, 509, 508
קו חשמל מתח נמוך	חניון	350
קו חשמל מתח נמוך	מבני משק	160
קו חשמל מתח נמוך	מבנים ומוסדות ציבור	174, 172, 171
קו חשמל מתח נמוך	מגורים בישוב כפרי	55, 38, 1
קו חשמל מתח נמוך	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	112
קו חשמל מתח נמוך	משק עזר	84, 83
קו חשמל מתח נמוך	מתקנים הנדסיים	162
קו חשמל מתח נמוך	קרקע חקלאית	,283 - 269, 266, 228, 227, 225, 222 804, 309, 308, 305, 302, 295
קו חשמל מתח נמוך	שטח פרטי פתוח	549, 548, 381
קו חשמל מתח נמוך	שטח ציבורי פתוח	327, 318, 313 - 311
קו חשמל מתח נמוך	תעשייה	150
קו מים עיילי	דרך מאושרת	420, 400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	541, 420, 400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	542, 540, 532
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	376
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	350
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	160
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	132, 129 - 123, 104, 103
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	256 - 253, 222, 130
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	107 - 105
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	320, 316

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	191
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	150

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	135,609.46	14.14
דרך משולבת	18,143.27	1.89
מבנים ומוסדות ציבור	23,622.41	2.46
מגורים א'	146,115.36	15.23
מגורים א' מיוחד	30,640.19	3.20
מגורים בישוב כפרי	2,166.21	0.23
משקי עזר	8,983.32	0.94
קרקע חקלאית	523,356.62	54.57
שביל	979.81	0.10
שטח למבני ציבור או משק	13,883.54	1.45
שטח למוסד	29,122.55	3.04
שטח פרטי פתוח	9,353.69	0.98
שטח ציבורי פתוח	7,901.23	0.82
תעשיה קלה ומלאכה	9,265.28	0.97
סה"כ	959,142.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	92,359.71	9.63
דרך מוצעת	16,451.08	1.72
דרך משולבת	6,083.02	0.63
חניון	1,846.56	0.19
מבני משק	5,581.65	0.58
מבנים ומוסדות ציבור	58,820.71	6.13
מגורים	30,640.19	3.19
מגורים א'	1,789.31	0.19
מגורים בישוב כפרי	192,136.69	20.03
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,412.5	0.46
משק עזר	10,844.82	1.13
מתקנים הנדסיים	730.55	0.08
קרקע חקלאית	448,128.9	46.72
שביל	602.02	0.06
שטח פרטי פתוח	8,723.95	0.91
שטח ציבורי פתוח	45,576.23	4.75
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	17,272.6	1.80
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,793.01	0.50

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
1.29	12,349.44		תעשייה
100	959,142.94	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת 2 יח"ד במגרש, במבני מגורים חד או דו משפחתיים.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת 4 יח"ד במגרש, במבני מגורים חד או דו משפחתיים.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים בישוב כפרי
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת 3 יח"ד גדולות + יחידת דיור קטנה אחת ומבני משק המשמשים לחקלאות / פלי"ח כמפורט להלן:</p> <p>יותרו שימושים נילווים לחקלאות לצרכי עיבוד תוצרת חקלאית כגון יקבים, בתי בד וכדומה הכוללים מרכז מבקרים, כמו כן יותרו שימושים לא חקלאיים הכוללים: אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון, גני ילדים, מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, אחסנה במבנה סגור ומקורה.</p> <p>הקמת מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות היא ע"ח יח"ד גדולה או קטנה במגרש.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם עומדים בתנאים המפורטים בסעיף 4.3.2 להלן - הוראות לשימושים נילווים לפעילות החקלאית ולפעילות שאינה חקלאית, לרבות שימושים לצרכי בידור, ארועים, מפעלים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית (כמו מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים ותחנות תידלוק), איחסון גרוטאות ומגרשים למכירת רכב ואחסנה גלויה למעט אחסנת תוצרת חקלאית.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאים לאישור שימושים נילווים לגידול בעלי חיים:</p> <p>א. השימושים הנילווים יתקיימו במבנים חקלאיים שמיקומם בתחום חלקה א'.</p> <p>השימושים הנ"ל יותרו גם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א'.</p> <p>ב. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לגידול בעלי החיים ולשימוש הנילווה המבוקש.</p> <p>2. תנאים מצטברים לאישור עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית:</p> <p>א. עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית של הנחלה יתקיים במבנים חקלאיים שמיקומם בתחום חלקת המגורים או בשטח החקלאי הצמוד לה בחלקה א'.</p> <p>השימושים הנ"ל יותרו גם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א'.</p> <p>ב. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לעיבוד הראשוני של התוצרת החקלאית.</p> <p>ג. שטחו הכולל של המבנה לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית בחלקת המגורים לא יעלה על 300 מ"ר.</p>

4.3

מגורים בישוב כפרי

3. תנאים מצטברים לאישור פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה:
 א. הצגת פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה תותר בחלקה א', במבנה חקלאי בשטח כולל שלא יעלה על 150 מ"ר ותהיה נלווית לפעילות החקלאית המתקיימת בנחלה.
 פעילות כנ"ל תתאפשר גם במבנים שמיקומם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א', בכפוף להסכמת האגודה.
 ב. בשטח האמור תותר גם מכירת התוצרת החקלאית המקומית כשימוש נלווה, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
 ג. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לפעילות התיירותית חינוכית.



ב

בינוי ו/או פיתוח

4. הוראות לפעילות לא חקלאית:
 בתחום חלקות א' ניתן להקים מבנים לתעסוקה לא חקלאית ובתנאי שיעמוד בתנאים המפורטים להלן:
 א. מספר המבנים:
 תותר הקמת שני מבנים לתעסוקה לא חקלאית.
 הותרה תעסוקה לא חקלאית במבנה קיים (מוסב) ששטחו קטן מ-300 מ"ר, תותר תעסוקה לא חקלאית נוספת במבנה נוסף בחלקה א' ובתנאי ששטח ששני המבנים יחד לא יעלה על 300 מ"ר.
 ב. הוראות ומגבלות סביבתיות:
 1. חומרים אסורים -
 לא יהיה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, תשנ"ג-1993.
 לא יותר שימוש בפסולת מכל מקור שהוא, לרבות אחסנה, שינוע או יצור.
 לא יותר שימוש אשר בעקבותיו נפלט חומר מסוכן.
 2. איחסון -
 ייאסרו מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי, חומרים מסוכנים ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.
 איחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות כל חוק, ינקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה מפני כניסת מזיקים למיניהם.
 לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכד'.
 3. מים ושפכים -
 תותר פעילות העומדת בתנאי כמות השפכים ואיכות השפכים של מגורים, כפי שיפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של הישוב, הן מבחינת איכות השפכים והן מבחינת כמותם.
 איכות - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות הלא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים ידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
 שימור מים - ינקטו אמצעים למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור מים.
 4. איכות אויר -
 מקורות אנרגיה מותרים - חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולארית.
 ריחות - תאסר פעילות הגורמת פליטת ריח החורג מעבר לריחות משק בית.
 עשן, אבק וחלקיקים - תאסר פעילות לא חקלאית הגורמת פליטת עשן, אבק וחלקיקים מעבר



4.3

מגורים בישוב כפרי

למקובל בפעילות משק בית.

ב.5. פסולת מוצקה -

תותר יצירת אשפה ביתית או פסולת ברת מיחזור בלבד, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר באחריות הרשות המקומית.

עד לסילוק הפסולת היא תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים. ינקטו אמצעים למיון והפרדת פסולת ברת מיחזור.

ב.6. מפלסי רעש יעמדו בתקנות הרלוונטיות אשר יהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

ג. תנועה וחניה -

ג.1. החניה תותר בשטח חלקה א'/המגרש בלבד.

ג.2. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר בניה ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

ג.3. לא תותר הכשרת או הסבת מגרשים לחנית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'.

ד. מבנים קיימים ששימושיהם חורגים מהוראות תכניות מאושרות:

ד.1. מבנים המשמשים בפועל למטרות פעילות לא חקלאית, יוכלו לקבל היתר באישורה של הועדה המקומית, בהתאם לשימוש המבוצע בפועל, ובלבד שיגישו בקשה להיתר לשימוש ויעמדו בהוראות תכנית זו.

ד.2. לא תותר הקמת מבנה חדש או הסבת מבנה קיים עפ"י הוראות תכנית זו, אלא אם יהרסו מבנים קיימים בחלקה א', המנוגדים להוראות תכניות מאושרות והוראות תכנית זו.

ג. בינוי ו/או פיתוח

5. הוראות למתן היתר בניה למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות

א. סוג המבנה -

א.1. תותר הצבת מבנים יבילים - ארעים, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה עד 70 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית.

א.2. תותר הסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים במבני מגורים ומבני שירות הקיימים, כפוף לתנאים כמפורט בסעיף 5.ג שלהלן.

א.3. לא תותר הקמת מבני קבע חדשים למטרות מגורים לפועלים.

ב. מקום המבנה -

ב.1. מבנה לפועלים ימוקם באזור שנקבע בתכנית כאזור המיועד למגורים בחלקה א' של הנחלה.

ב.2. בחלקות ב' לא תותר הצבתם/הסבתם/שיפוצם ושימוש במבנים למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

ג. תנאים להסבה ושיפוץ -

ינתנו היתרים להסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות במבני מגורים ומבני שירות הקיימים בנחלה ובלבד שנתקיימו תנאים אלה:

ג.1. מצבם הפיזי של המבנים אינם מחייבים ביצוע עבודות בניה חדשה ו/או הקמה ו/או החלפה



של גגות, קירות חיצוניים.

ג. אין בשיפוץ והסבה תוספת שטח מגורים החורג מהקירות החיצוניים של המבנה.

ד. קווי בנין ומרווחים -

קווי בנין ומרווחים למבנים אחרים בנחלה יהיו בהתאם להוראות תכניות מתאר ותכניות מפורטות החלות על השטח שבו מוקם המבנה.

ה. גודל המבנה -

מבנה מגורים לפועלים יכול חדרי מגורים, מטבח, שירותים, ויותקנו בו סידורים לחימום ובישול. גודל מבנה מגורים לפועלים לא יקטן מ-24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. שטחו של מבנה למגורי פועלים ייכלל בסך כל השטח הבנוי המותר לשימושים לא חקלאיים בנחלה.

ו. חניה -

תקן החניה לא יחול על מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

ז. תשתיות -

בטרם יינתן היתר להצבת מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבה של מבנה קיים המיועד למגורי פועלים, תוודא הועדה המקומית את קיומן של תשתיות נחוצות ובכלל זה: דרכי גישה, פתרון הספקת חשמל ומים, פתרון סילוק שפכים, הכל בהתאם לשימוש במבנה. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנה.

ח. אישורים מאת גורמים מוסמכים -

כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבתו של מבנה אחר למטרת מגורים לפועלים, תוודא הועדה המקומית קיום התייעצות עם ועד הישוב והמועצה האזורית וקבלת אישורים כדלקמן:

אישור משרד העבודה להעסקת פועלים זמניים בחקלאות.

אישור מנהל מקרקעי ישראל.

אישור משרד החקלאות.

אישור משרד הבריאות.

אישור רשות הכבאות.

יתקבל אישור הג"א לנושא פתרון המיגון לעובדים המתגוררים במבנה.

ט. תנאים להגשת בקשה להיתר

ט.1. בקשה להיתר תוגש ע"י החקלאי המבקש.

ט.2. בהיתר הבניה יקבע תנאי כי כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.

ט.3. תוקף ההיתר לא יעלה על חמש שנים או מועד סיום הפעילות/העבודה של העובדים הזרים (לפי המוקדם מביניהם). הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

ט.4. המבקש יגיש לוועדה המקומית את כל האישורים וההתחייבויות המשפטיות המתאימות לכך שהמבנה יפונה לאחר סיום תקופת ההיתר.

ט.5. מגורי עובדים זרים לא יתאפשרו במסגרת שימוש חורג והאמור יהווה סטייה ניכרת.

ט.6. עם פקיעת תוקף האישור, על פי האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל - ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.3</p>
<p>ומוסב.</p> <p>י. זכות סירוב</p> <p>למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי פועלים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.</p>	
<p>משק עזר</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>מיועד להקמת 2 יח"ד.</p> <p>כמו כן תותר פעילות לא חקלאית הכוללת: אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון, גני ילדים, אחסנה במבנה סגור ומקורה.</p> <p>לא יותרו שימושים לצרכי בידור, ארועים, מפעלים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית (כמו מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים ותחנות תידלוק), איחסון גרוטאות ומגרשים למכירת רכב ואחסנה גלוייה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>תעשיה</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מיועד להקמת מבני תעשיה ומלאכה לא מזיקה, אחסנה ומבני משק. שטחי התעשיה והמלאכה הינם השימוש העיקרי ויתר השימושים יהוו שימוש משני.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיות מתחדשות בלבד. יחד עם זאת, תותר הפעלה של גנרטור לזמן חירום באמצעות סולר/בנזין.</p> <p>2. זיהום אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור פרט לפליטה הנובעת מהשימוש בגז כמקור אנרגיה ופליטה מגנרטור לזמן חירום.</p> <p>3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>4. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעשיה והן בשימושים הרגישים בסביבה.</p> <p>5. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.</p> <p>6. אחסנה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>7. ניקוז: תיעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל. והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.</p>	
<p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. שפכים: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס</p>	

4.5	תעשייה
	<p>הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגני"ס. בהתאם לצורך, יוקם מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח העסק, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות השפכים.</p> <p>2. בקשות להיתרי בניה יעמדו בהוראות לעיל ויועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות סביבה מפרץ חיפה. במידת הצורך תיידרש הכנת מסמך סביבתי, בהתאם לשיקול דעת איגוד ערים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	תאי שטח מס' 161 ו-162 - מיועדים למתקנים הנדסיים, תחנות שאיבת מים וביוב.
4.6.2	הוראות
4.7	מבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	<p>תאי שטח 173, 174 - מיועדים למקלטים קיימים.</p> <p>תא שטח 200 - מיועד למבנים לצרכי חינוך, בריאות וצרכי קהילה כגון: בתי ספר, לשימושי ספורט, גנים, מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מרכזי יום ומרכזי חינוך לבעלי מוגבלויות, לרבות פנימייה עבורם וכדומה.</p> <p>תאי שטח 171 ו-172 - מיועדים למבני לימוד ומגורים של תלמידים וכל השירותים הנלווים כולל משרדים, מגורי סגל, חדר אוכל וכו'.</p> <p>בתחום מבני הציבור יותרו שימושים נילווים רלוונטיים לשימוש העיקרי, כגון: מזנון, קפיטריה, חדר אוכל, שרותים ציבוריים, חדרי טרפו וכו'.</p> <p>תא שטח 333 - מיועד לבית אבות סיעודי וכל השירותים הנלווים כגון: חדר אוכל, מסעדה, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, מרפאה, מחסנים, חדרי מכונות, חדר אשפה, איחסון ציוד רפואי, שטחי חניה, לוגיסטיקה וכו'.</p> <p>בתחום תאי שטח 171, 172 ו-200, לאורך הטיילת ובסמוך לרחובות אושה ועמיהוד, יותרו סה"כ שלשה קיוסקים/בתי קפה.</p> <p>יותר מעבר תשתיות בהתאם לסעיף 6.10 - תשתיות.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח מס' 171, 172 ו-200, ככל שיוקמו קיוסקים/בתי קפה, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. סה"כ יותרו 3 ביתנים בתחום התכנית בגודל של 50 מ"ר לכל ביתן הכולל שרותים ציבוריים.</p> <p>2. תאסר הצמדת שני ביתנים יחד או הקמת יותר משני ביתנים נפרדים בתא שטח אחד.</p>

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. מיקום הביתנים יהיה תוך התייחסות למערך הדרכים הקיים והמתוכנן, לרוחב המדרכות והמסעות, לחציות של המיסעה, למיקום שבילים להולכי רגל.</p> <p>4. לכל היתר בניה שיוגש לוועדה המקומית יצורף נספח המציג את הגישה הרגלית לביתן, את הסדרי התנועה לכלי רכב שמסביבו ואת השינויים, אם יהיו כאלו, בחניונים או בפיתוח השטח שבסביבתו. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. גישת רכבי השרות אל הביתנים תקבע ע"י מהנדס השרות המקומית בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>6. הביתנים יעמדו בתנאי רישיון עסק של השרות המקומית ומשרד הבריאות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה עבור קיוסקים/בתי קפה בתאי שטח מס' 171, 172 ו-200, תהיה בחניות הציבוריות הקיימות הסביבה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום תא שטח מס' 200, במרחק של 22 מ' מציר קו המתח העליון, לא יותר כל שימוש המיועד לשהייה ממושכת, לרבות מבנים וגני משחקים. יותרו שימושים לחניה בלבד.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בתאי שטח מס' 171, 172 ו-200, ככל שיוקמו קיוסקים/בתי קפה, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. הוצאת היתר בניה לביתן מסחרי תהייה לאחר אישור תכנית בינוי אשר תכלול את הפרטים הבאים: מיקום מדוייק של המבנה המוצע על רקע מפת מדידה עדכנית, שטח הקרקע הנלווה לביתן והמיועד להצבת שולחנות וכסאות, צורת המבנה, מידותיו, חומרי הגמר, דרכי אספקת הסחורה והסידורים התברואתיים.</p> <p>ב. התייחסות משרד התחבורה לבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאים להיתר בתחום תא שטח מס' 200:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לתחנת טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה לאחר קביעת מיקום התחנה בהתאם לסקר קרינה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום תא שטח 200 יהיה ביצוע בפועל של שיכול פאזות בקו המתח העליון המזרחי, עריכת סקר קרינה מעודכן וביצוע אמצעים נוספים להפחתת רמות הקרינה במידת הצורך ובהתאם לממצאי הסקר.</p> <p>במידה ולא יבוצעו מיגוונים נוספים להפחתת רמות הקרינה, ככל שידרשו, קו הבנין מציר קו המתח העליון המזרחי יורחק בהתאם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית הבינוי.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתחום תא שטח 333 יהיה הכנת דוח אקוסטי לבחינת רעש מכבישים שיערך בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. ככל ויידרש, הדוח יציע פתרונות אקוסטיים, לרבות קיר/סוללה אקוסטית, כך שתתקיים עמידה במפלסי הרעש המירביים המותרים על פי ההנחיות המעודכנות. הדוח יועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4.7	מבנים ומוסדות ציבור
ה	<p>איכות הסביבה</p> <p>בתאי שטח מס' 171, 172 ו-200, ככל שיוקמו קיוסקים/בתי קפה, יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הכנת ומכירת דברי מאכל בביתנים, אולם יאסר בישול במקום וכל פעולה אשר יש בה, לדעת הרשות המקומית, לגרום למטרד לסביבה. 2. עיצוב המבנה וחומרי הגמר יהיו בהתייחסות לסביבה וע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית. 3. ביתן הכולל שרותים ציבוריים יחובר למערכת הביוב העירונית. 4. דרכי ריכוז וסילוק האשפה יהיו בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ו	<p>שימור</p> <p>תא שטח מס' 171 מוגדר כמתחם לשימור ובו מסומנים שני מבנים לשימור (ראה סעיף 6.15 - שימור)</p>



4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>א. בכל תאי השטח המיועדים לחקלאות, יותר עיבוד חקלאי בהתאם למוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובו תותר הקמת חממות, בתי רשת וצל ומנהרות עבירות. יותר מבנים ושימושים נילוויים לפעילות החקלאית, לרבות עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית. כמו כן תותר פעילות תיירותית וחינוכית הנלווית לפעילות החקלאית בנחלה, בכפוף לסעיף 3.א.4.3.2.</p> <p>ב. תותר הקמת רפתות, לולים וכדומה, לרבות השירותים הנלוויים כגון: מכון חליבה, חדר המתנה, מחסן וחדר למיכל חלב, מאצרת זבל, מתבן וכיו"ב, מאזני גשר, חדר בקרה, חדר גנרטור, חדר שקילה, מחסן חומרי חיטוי, מבנה שומר, חדר עובדים, משרדי ניהול ואדמיניסטרציה של המשק בלבד ושירותים, והכל בכפוף למרחקי הצבה ואישור הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>ג. בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ניתן לכלול שימושים כגון משרדים וחדר עובדים רק אם יהוו שימוש נילווי לפעילות החקלאית בחלקה.</p> <p>ד. בתחום תא שטח מס' 224 המסומן הנחיות מיוחדות תותר הקמת אורווה וחוות רכיבה.</p> <p>ה. בתחום תאי שטח מס' 222-224 תותר הקמת מתרס אקוסטי.</p> <p>ו. יותר מעבר תשתיות בהתאם לסעיף 6.10.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מרחק מינימלי ממקורות מים המרחקים מצירי נחלים ויובלים, עורקי ניקוז, מאגרים, צינורות מים, קידוחי מים ומקורות מים אחרים יהיה כלהלן:</p>

1. על פי כל דיני איכות הסביבה.
2. 150 מ' מקידוחי מים ומקורות מים רגישים באזורים עם רגישות נמוכה לזיהום מים.
3. 500 מ' מקידוחי מים ומקורות מים רגישים באזורים עם רגישות גבוהה לזיהום מים.

ב. מטרדי ריחות

לא תותר הקמת מבנים חקלאיים שיצרו מטרדי ריח לאזורי המגורים הסמוכים ולבית האבות הסיעודי בתא שטח 333 (הנחיה זו לא תחול על מבנים קיימים ביום אישורה של תכנית זו). המרחק המותר יהיה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו האמצעים שינקטו למניעת מטרדי ריחות ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה. במידת הצורך יידרש הכנת סקר ריחות.

ג. מתקנים טכניים

תותר התקנת המתקנים הטכניים הדרושים להפעלת האתר, בתנאי שלא יחרגו לתחום המרווחים המותרים.

ד. גדרות

תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות האתר ובתחום האתר. גובה הגדר לא יעלה על 3.0 מ' מפני הקרקע הסופית (לאחר מילוי).

ה. ניקוז

1. קירוי פסולת חקלאית יעשה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. תוגש תכנית ניקוז לנגר עילי לאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז. תכנית ניקוז לנגר עילי המתייחסת גם לאיכות המים תועבר להתייחסות רשות נחל הקישון.
3. יותר חיבור מערכת הניקוז במתחם לרשת ניקוז באמצעות מזחלות ומרזבים או החדרה לקרקע באמצעים אחרים, תוך שמירה על איכות המים המקורית.
4. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים לתוכם.
5. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים המקורים תהיה באמצעות תעלות מתאימות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה ו/או אמצעים אחרים.
6. ניקוז הגגות יהיה לחלקה עליו בנוי המבנה. הבקשה להיתר למבנים אלו תכלול גם פתרון ניקוז הגגות והחלקה, עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ו. מרווחים

1. מרווח למבנה מגורים - בהתאם לטבלת הצבה אך לא פחות מ-10 מ'.
- מרווח לתעלת ניקוז - 5 מ'.
- מרחקי הצבה יהיו בהתאם לאמור בסעיף 6.14.

הנחיות מיוחדות

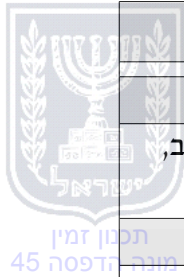
1. חוות הסוסים (בתא שטח מס' 224 המסומן בתשריט הנחיות מיוחדות) תתוכנן ותבנה באופן שיציג תנאים נאותים לאיחסון בעלי החיים ע"פ הסטנדרטים המקובלים של משרד החקלאות.
2. תנאי למתן היתר בניה לחווה יהיה קבלת התייחסות משרד החקלאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.



4.8	קרקע חקלאית
ג	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>על אף שמספר חלקות חקלאיות מסומנות כתא שטח אחד בתכנית, לא ישתנה בהכרח רישום החלקות החקלאיות הרשומות.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לדיון בבקשה להיתר למבנה חקלאי יהיה חו"ד משרד החקלאות לבקשה. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר למבנה חקלאי, לאחר שמבקש ההיתר ימציא אישור משרד החקלאות, בדבר התאמת שטח הבניה המבוקש, להיקף הפעילות החקלאית של מבקש ההיתר.</p> <p>2. יוטלו מגבלות ריסוס ביחס לשימושים רגישים גובלים בחלקות הסמוכות לשימוש בית אבות סיעודי.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.</p> <p>4. שאריות פסולת חקלאית:</p> <p>פסולת חקלאית לרבות אריזות חומרי הדברה, יריעות פלסטיק משומשות וכו' תפונה לאתר טיפול מתאים. ריכוז הפסולת יתבצע רחוק ככל הניתן מבתי מגורים, לרבות שכונות המגורים בקרית ביאליק.</p> <p>5. במקום בו יעלה חשש ליצירת מטרדי רעש למגורים, כתוצאה מהתקנת גנרטור, יש לתת במסגרת ההיתר, פתרון אקוסטי נאות.</p> <p>6. יש להתקין שרותים סניטריים לעובדים במסגרת שטח הבניה המותר.</p> <p>רשאית הועדה המקומית ליתן פטור מהתקנת השרותים הנ"ל והיה וימצא פתרון אחר לשביעות רצונה.</p> <p>7. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר - באשור הועדה המקומית.</p> <p>8. תכנית הבקשה להיתר בניה תכלול פרוט בדבר פתוח השטח, נטיעות וגינות, והתשתית הסניטרית - הכל לשביעות רצונה המלאה של הועדה המקומית.</p> <p>9. במקרים בהם ידרשו בלוני גז, יצוין בבקשה להיתר בניה מיקומם וכן פרטי ההגנה עליהם וסגירתם.</p>
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	<p>שימושים</p> <p>א. מיועד לאזורי גינון, אזורי מנוחה ומשחק, תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>ב. לאורך נחל הגדורה לא יותרו שימושים של תחנות שאיבה למים, ביוב ותחנות טרנספורמציה.</p>
4.9.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השצ"פ לאורך נחל הגדורה יתואם עם רשות נחל הקישון, ובכלל זה כיוון תאורה הרחק</p>



4.9	שטח ציבורי פתוח
	<p>מהנחל, גינון בצומח נחלים מקומי, חתכי הנחל המאפשרים ומשפרים את תפקודו האקולוגי, אופי הטיילת והפיתוח.</p> <p>2. תנאי לבינוי ו/או פיתוח לאורך תעלת הגדורה, בתאי שטח 311, 312, 313 ו-327, יהיה אישור רשות הניקוז ואישור רשות נחל הקישון.</p> <p>3. במקום בו מסומנת זיקת הנאה יותר מעבר לכלי רכב.</p>



4.10	שטח פרטי פתוח
4.10.1	שימושים
	מיועד לפיתוח גנני.
4.10.2	הוראות
א	שימור
	תאי שטח מס' 310 ו-381 סומנו לשימור נופי בתשריט נוף ומורשת המנחה (ראה סעיף 6.15 - שימור)



4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	התכליות המותרות תהיינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה וכן: תשתיות, ריהוט רחוב, מדרכות, שבילי אופניים, מפרצי חניה, תמרורים וכיו"ב.
4.11.2	הוראות
א	שימור
	לאורך רחובות אושה וכלניות שדרות ומקבצי עצים בוגרים לשימור נופי, כמסומן בנספח נוף ומורשת המנחה (ראה סעיף 6.15 - שימור).

4.12	דרך מוצעת
4.12.1	שימושים
	התכליות המותרות תהיינה כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה וכן: תשתיות, ריהוט רחוב, מדרכות, שבילי אופניים, מפרצי חניה, תמרורים וכיו"ב.
4.12.2	הוראות
א	שימור
	לאורך רחובות אושה וכלניות שדרות ומקבצי עצים בוגרים לשימור נופי, כמסומן בנספח נוף ומורשת המנחה (ראה סעיף 6.15 - שימור).

4.13	דרך משולבת
4.13.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן: תשתיות, ריהוט רחוב, מדרכות, שבילי אופניים, מפרצי חניה, תמרורים וכיו"ב.
4.13.2	הוראות
4.14	שביל



4.14	שביל
4.14.1	שימושים
	מיועד למעבר הולכי רגל בלבד.
4.14.2	הוראות
4.15	חניון
4.15.1	שימושים
	מיועד לחניית כלי רכב בחניונים פתוחים ו/או מקורים, פיתוח גנני ותשתיות תת קרקעיות.
4.15.2	הוראות
4.16	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	שימושים
	מיועד למבני ציבור לצרכי חינוך, בריאות וצרכי קהילה כגון: גנים, מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מבני ומגרשי ספורט, מתקני נופש ופנאי, מסעדה, חדר כושר, מרכז טיפולים וכדומה. הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים ציבוריים משולבים ומעורבים, במטרה לאפשר ציפוף וניצול מירבי של שטחים המיועדים לצרכי ציבור. בתחום האתר לא יותרו מבנים ושימושים בעלי דרישות סניטריות גדולות שעלולות להוות מטרד סביבתי.
4.16.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה לשימושי מסחר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה מפרץ חיפה.
4.17	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.17.1	שימושים
	מיועד למבני ציבור כמוגדר בסעיף 188 לחוק, כפי שתקבע המועצה האזורית, למשרדי הועד המקומי, לשטחי מסחר ותעסוקה.
4.17.2	הוראות
4.18	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.18.1	שימושים
	תא שטח 191 - מיועד להקמת אתר הנצחה, לרבות אמפיתאטרון ושטחים פתוחים. תא שטח 170 - מיועד למבני ציבור ושטחים פתוחים ובתחומו יותרו משרדים ומזנון / בית קפה. יותר מעבר תשתיות בהתאם לסעיף 6.10 - תשתיות.
4.18.2	הוראות
א	שימור
	תא שטח מס' 170 וחלק מתא שטח מס' 191 סומנו לשימור נופי בנספח נוף ומורשת המנחה. בתא שטח מס' 191 אתר לשימור כמסומן בתשריט המצב המוצע. (ראה סעיף 6.15 - שימור)
ב	עתיקות

4.18	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	תא שטח 191 - הינו חלק מתל ארכיאולוגי "תל צבט". כל פיתוח בתחום תא השטח יעשה בתאום עם רשות העתיקות.
4.19	מבני משק
4.19.1	שימושים
	מיועד לאתר מכולות לטיפול בפסולת גושית, מחסן כלים חקלאיים ומוסך.
4.19.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3) 5	4	3	3	1	2	(2) 7	(1) 46	40	60			10	50	500	90 - 104, 123 - 129, 132	מגורים
5	3	3	3	1	2	(2) 7	(6) 4	50				(5) 40	(4) 200	330	600	מגורים א'
5	(11) 4	3	3	1	2	(2) 7	(10) 234	50				(9) 255	(8) 835	(7) 300	78 - 1	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	(2) 7	(1) 16	50				(13) 105	(12) 320	500	87 - 80	משק עזר
5	4	3	3		2	(2) 7		26	26			6	20	500	112	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
2	2	2	2		1	3		50	50				50	100	162 - 161	מתקנים הנדסיים
(16) 5	3	(15) 3	(15) 3		1	(14) 8		80	80				80	5000	130, 131, 222 - 265, 267 - 301, 303, 304, 306, 307, 332	קרקע חקלאית
5	5	5	5		2	10		10	10			95 מ"ר	550 מ"ר	500	170	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2	(2) 7		50	100			20	80	500	120 - 122	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
8	5	3	3		2			30					60	1000	171	מבנים ומוסדות ציבור
(18) 5	4	(17) 5	4		4			50	91.5			600 מ"ר	1700 מ"ר	2513	172	מבנים ומוסדות ציבור
(21) 5	5	12	5		(20) 3	13		55	174	(19) 75	6	20	73	750	200	מבנים ומוסדות

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	5	3	12	(22)	60	110	23	87	7500	333	ציבור מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	7 (2)		35	70	10	60	1350	176 - 175	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	6	6	2	10		60	100	20	80	500	150	תעשייה
2	2	2	2	2	10		50	50	10	40	1500	160	מבני משק

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:

- בתאי שטח 173 ו-174 מקלטים ציבוריים כפי שקיימים בפועל.
- קו הבנין בנחלות בין השטח ביעוד מגורים בישוב כפרי לשטח ביעוד חקלאי יהיה 0 מ'.
- יותר ניווד זכויות בין יחידות הדיור שבאותה הנחלה.
- מתוך סך הזכויות המותרות בתאי שטח 171, 172 ו-200 יותרו 3 ביתנים לקיוסקים/בתי קפה, בכפוף להוראות סעיף 2.4.7.2.א.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יחיד למגרש.
- (2) 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת בגג שטוח, לא יותר מ-9 מ' עד שיא גג רעפים ממפלס רצפת הכניסה (0.00). ניתן להרים מפלס הרצפה 1 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת לצורך ניקוז ומניעת הצפות, באישור מהנדס הועדה המקומית וגובה המבנים יוגבה בהתאם. ניתן לנצל את חלל הגג ששטחו יכלל בחישוב שטחי הבניה. במבנה בעל גג שטוח תותר יציאה לגג. גובה מבנה היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'.
- (3) כלפי רחוב הכלניות.
- (4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 200 מ"ר לכל יחידת דיור. סה"כ 800 מ"ר.
- (5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לכל יחידת דיור 40 מ"ר. סה"כ 160 מ"ר.
- (6) 4 יחיד למגרש.
- (7) הערך מתיחס לגודל מגרש מגורים שניתן יהיה לפצל מכל נחלה, בכפוף לסעיף 6.4.ג.
- (8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 160 מ"ר לכל יחידת דיור גדולה + 55 מ"ר לכל יחידת דיור קטנה + 300 מ"ר למבנה חקלאי ו/או פל"ח. סה"כ 65,130 מ"ר.
- (9) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לכל יחידת דיור גדולה 35 מ"ר שרות כללי + 30 מ"ר לחניה ליחידות הגדולות + 15 מ"ר לחניה ליחידה הקטנה + 45 מ"ר עזר, לככל הנחלה. סה"כ 19,890 מ"ר.
- (10) 3 יחיד למגרש + יחיד קטנה שאינה נספרת במנין יחיד ע"פ תמ"א 35.

(11) יותר קו בנין 0 מ' כלפי השטח החקלאי הגובל של הנחלה.

(12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 160 מ"ר לכל יחידת דיור. סה"כ 2,560 מ"ר.

(13) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לכל יחידת דיור 50 מ"ר שרות כללי + 30 מ"ר לחניה + 25 מ"ר עזר, סככות ופרגולות הצללה. סה"כ 1,680 מ"ר.

(14) לול - עד 8 מ' (7-8 קומות לול בתוך המבנה). רפת - עד 7 מ'. מבנה משק אחר, שאינו משמש לגידול בע"ח - עד 5 מ'.

גובה המבנה במרווח שבין גבול החלקה הצדדי ו-3 מ' ממנו, יוגבל ל-3 מ' מדוד מפני הקרקע הטבעית בחלק הנמוך יותר בצמוד למבנה, למעט לגבי מבנים קיימים בהם תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר מבנים גבוהים מהנ"ל - כהקלה מהתכנית.

(15) מרווח צדדי לגבול המגרש - 0 מ' (אפס על גבול החלקה) בהסכמת השכנים או 3 מ' ללא הסכמת השכנים.

לא יאושר מיקום מבנה בקו שבין 0 ל-3 מ' על מנת שלא תיווצר רצועת קרקע ללא גישה ואפשרות תחזוקה נאותים, למעט לגבי מבנים קיימים הממוקמים בטווח שבין 0 ל-3 מ' מגבול החלקה הצדדי, לגביהם יותנה אישורם בהסכמת השכנים ובאישור מהנדס הועדה המקומית שיהיה רשאי לדרוש התאמות ותיקונים במבנה כתנאי לאישורו.

(16) יותר קו בנין 0 מ' כלפי שטח המגורים הגובל של הנחלה.

(17) מערבי (לכיוון נחל הגדורה).

(18) דרומי (לכיוון דרך אושה).

(19) עבור חניה תת קרקעית, חדרי מכוונות וכדומה.

(20) כולל עליית גג.

(21) צפוני.

(22) 4 מחלקות סיעודיות ע"פ תיקני משרד הבריאות - 36 מיטות במחלקה - סה"כ 144 מיטות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

א. לא יוצא היתר בניה בשטח מגרש, אלא בהתאם לתשריט בינוי שיהווה חלק מהבקשה להיתר בניה ושיאושר ע"י הועדה המקומית.

תשריט הבינוי יכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, חומרי הבניה והגמר, גדרות ואופן פיתוח השטח.

ב. תכנית הבינוי תתייחס למרכיבים לשימור: מבנים לשימור, מתחמים לשימור ומתחמים נופיים לשימור הקיימים בתחומה, בשלמותם או בחלקם. התכנית תתייחס לעקרונות הבינוי והפיתוח ההיסטוריים כמפורט בנספח השימור.

ג. שלטי חוצות

הקמת שלטי חוצות לאורך דרכים ראשיות, תבוצע בהתאם לחוקי העזר המקומיים וחוק הדרכים - שילוט.

6.2**עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**חניה**

א. החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת התרי הבניה.

ב. על אף האמור בסעיף א' שלעיל, במגרשי המגורים יתוכננו שתי חניות לכל יחידת דיור, בתחומי המגרש.

6.4**איחוד וחלוקה**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא

6.4 איחוד וחלוקה	6.4
<p>עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>ב. תותר חלוקה שונה למגרשים, או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית.</p> <p>ג. במסגרת תשריט חלוקה בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה לפצל מכל נחלה בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" שטח ליח"ד אחת ובגודל מגרש מרבי של 300 מ"ר. מובהר כי מספר יח"ד הכולל המותר בנחלה לא ישתנה.</p>	



6.5 ניהול מי נגר	6.5
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. <p>ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. שטחים פתוחים תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. ניקוז אזורי התרי בניה בחלקות הגובלות או כוללות בתחומן תעלות ניקוז או דרכי אחזקה שלהן, יותנו באישור רשות הניקוז.</p>	



6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. 3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. 4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות 	



6.6

שמירה על עצים בוגרים

רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובמידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ד. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.

ה. תנאי לרישוי:

1. במסגרת היתר הבניה יקבעו הנחיות לשימור העצים השטח.

2. העתקת עצים תבוצע בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.

3. כריתת עץ תבוצע בכפוף למימוש ערך חלופי - קבלת כתב התחייבות / ערבות בנקאית.

4. ביצוע כריתה ו/או העתקת עץ תעשה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

6.7

פסולת בניין

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>שימוש בחומרי הדברה בכל שטח התכנית יהיה ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה לשימוש בחומרי הדברה בסביבה החקלאית וע"פ מדיניות המשרד המתעדכנת מעת לעת.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. בקשה להיתר בניה, לכל מבנה אשר קיים חשש לגביו באשר לגרימת מטרדים או זיהום, יועבר להתייחסות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>היתר הבניה יוצא רק לאחר קבלת חוות דעת המשרד.</p> <p>ב. בסמכות מהנדס הועדה המקומית, לדרוש תנאים שונים להוצאת ההיתר, כגון: הסדרת דרכי גישה וניקוז, תנאים הנוגעים להבטחת איכות סביבה ותברואה, בטיחות וכד'.</p> <p>ג. בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, יוכנו הנחיות לעריכת סקר קרינה כתנאי להיתר בניה לשימושים רגישים בקרבת קו מתח עליון 161 ק"ו.</p> <p>ד. בכל הנוגע להיתר בניה לאתר ולמבנה לשימור או להיתר בניה בתחום מתחם לשימור ראה סעיף 6.15 להלן.</p> <p>ה. בתחום תאי שטח 40-55 ו- 268-283 היתרי בניה יותנו בהקמת סוללת הגנה מזרחית לגדורה, או לחילופין בקביעת גובה מינימלי לבניה של 4.5 מ' מעל פני הים ובכפוף להתייחסות רשות הניקוז. בחינת חלופות נוספות לניהול מי נגר עילי יתואמו עם רשות הניקוז ורשות נחל הקישון.</p> <p>ו. בתאי שטח 225 ו-226 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ניקוז, בכפוף לחו"ד רשות הניקוז.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. בכל שטח התכנית, בתחום שטחים ציבוריים וכן בגבולות חלקות ובתחומי השטחים המסומנים זיקת הנאה למעבר ברכב בייעודים החקלאיים, יותר להעביר קווי תשתית תת-קרקעיים כגון: מים, ביוב, ניקוז, גז טבעי, חשמל ותקשורת.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת עם פתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת</p>	

- היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת, עם פתרון קצה.
2. קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמ"ל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.
- ג. מים
1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית זבולון או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
2. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירה מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות. אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית.
- ד. ניקוז
- הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ו. תיקשורת ואנטנות
- מערכת קווי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום של החברות לשימוש במינהרה/חפירה של תשתית תת קרקעית משותפת ובתקן משותף. הקרינה ממתקני תקשורת תעמוד בהוראות כל דין ותקן סביבתי.
- ז. מיקלטים ומרחב מוגן
- כל בקשה להיתר בניה, הכוללת תוספת שטחי בניה, תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.
- ח. חשמל
- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים 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 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

תשתיות	6.10
<p>בקו מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>קווי המתח העליון הקיימים לאורך הגדורה יוטמנו.</p>	
מבנים חריגים	6.11
<p>א. הוראת מעבר</p> <p>מבנים או שימושים שהוקמו או הופעלו כדין לפני אישור תכנית זו, אך אינם עומדים בהוראות תכנית זו, יקבלו היתר לשימוש חורג למשך 3 שנים או עד לתום מועד השימוש החורג שניתן כדין, המאוחר מבין השניים. במהלך התקופה על המבקשים יהיה לסגור את העסק או להתאים המבנה או העסק להוראות המפורטות בתכנית זו.</p> <p>ב. בסמכות הועדה המקומית להתנות הוצאת היתר בניה בחלקה בהסדרת רישוי (לגליזציה) של המבנים הקיימים בחלקה גם אם לבנינים אלה אין קשר ישיר לבניה המוצעת בבקשה להיתר ובכפוף לכך שהמבנים שלגביהם מבוקש להסדיר הרישוי אינם חורגים מהוראות התכנית.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר לגליזציה של מבנים קיימים גם אם אינם עומדים בהוראות קווי הבנין המצויינים בתכנית זו ואף להתיר תוספת קומה שניה בהם בקונטור המבנה הקיים החורג לקו הבנין.</p>	
היטל השבחה	6.12
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
טווח הרחקה	6.14
<p>מרחקי ההצבה של מבנים חקלאיים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	
שימור	6.15
<p>א. האתרים, המבנים והמתחם שלהלן הם לשימור:</p> <p>[01] מתחם הגידרו - תא שטח 191</p> <p>מתחם לשימור: מוסד אהבה - תא שטח 171 ובו שני מבנים לשימור:</p>	

6.15

שימור

[02] שער מוסד אהבה

[03] ביי"ס לאחיות

ב. תנאי להיתר בניה לאתר ולמבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון התקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור. תיק התיעוד והבקשה להיתר יובאו לדיון בוועדת השימור המקומית. המלצתה תתקבל לפני הדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.

ג. מתחם לשימור:

1. כל בניה חדשה במתחם לשימור תחויב בהכנת תכנית בינוי למתחם מוסד אהבה. תכנית הבינוי תתייחס למבנים לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים הקיימים במתחם.
2. תנאי להיתר בניה במתחם יהיה הכנת מסמך תיעוד מקדים או תיק תיעוד מלא בהתאם לסוג הבקשה להיתר ובהתאם להנחיית ועדת השימור המקומית.
3. תנאי לתעודת גמר לבניה חדשה במבנה לשימור יהיה שימור המבנה הקיים.

ד. שימור נופי:

1. האתרים לשימור נופי מסומנים בתשריט נספח נוף ומורשת.
2. כל תכנית בינוי הכוללת אתר או מתחם לשימור נופי או הנכללת בו תתייחס לעקרונות הבינוי והפיתוח ההיסטוריים כמפורט בנספח השימור המצורף לתכנית זו.
3. עצים בוגרים הנמצאים בתחום דרכים וסומנו לשימור נופי ישולבו בפיתוח הדרך, לרבות החלפת עצים שניזוקו לעצים בעלי מאפיינים דומים ובהתאם להנחיות יועץ נופי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



מלحق שרר באלغة العربفة حول ؤطة رقم 301-0224808 - مخطط كرفاء ببفالق

أ. ؤلففة

أقفمء كفار ببفالق فف الءلالئفاء من القرن العشرفن. وقءء كفار ببفالق على اءفاقا مع ءائرة أراضف اسراءفل فضم ؤوالف 3300 ءونم. فوفء فف كفار ببفالق 78 مزرعة و 8 مزارع (مراقف) مساعءة، بالإضافة إلى 23 قءعة مءرفة على أنها منءقة ؤاصة (شارع هاكالانبوء) والءف لا فءءبر سكانها أعضاء فف الءمعة الزراعفة. ءشمء الاسءءءاماء الزراعفة الءالفة: مزارع ألبان كبفره، ؤظفره ءءا ءلءوم الءضراء، ؤظفره ءءا ءللبفض ، مواشف، مءاصفل ؤضار منءقة مءءوؤة ، مشاءل شففر، ؤقؤل زفءون للزفء، ؤضراء ؤضوفة ، مشاءل نباتاء وزهور. كآفة القساءم "ب" الءابعة للبلء مزرولة (ءقؤل زفءون، فءل، ؤضار منءقة مءءوؤة، ءففاء). مءظم قساءم قءع "ء" مزرولة بمءاصفل بعلفة (مءرفة) (بسبب قءلفص ؤصص المفاه).

ب. مواضفء ؤءطفطفة

1. ءوظفء

1.1 نساءف ؤفر زراعف - لءسهفل ءنظفم وءطوفر الأنساءة ؤفر الزراعفة وؤفرها من الاسءءءاماء الءف لا ءشكل مضافقاء (مءاظر) ببففة من أف نوع، وققا لما سبصاءق علىه من قفل مؤسساء الءءطفء. 1.2 الءءارة - فوفء فف الشمال الءربف من القرفة مءمع فءمع بفن الءوظفء ومبافف ءمءل مكاءب الءمعة وءءء من المءاآر. ءقءرء الءطة بءنظفم هءا المءمع والءمكفن من ءطوفر المنءقة الءءارة بءطاق بءاء مءلف فقط. كما ءقءرء إنشاء فف ءقاعف الشوارع أوشا ومفءائل موقع للءءارة مع مبافف ءمءة. 1.3 فف الءءة الشمالف الشرقف من القرفة، المءاآم لشارع كرفوء الالءافف، فوفء مءمع صناعف وءرفف مصادق علىه، ؤفء فضم فف منءقءه مبافف كراءاء للءرءروناء، ورشة عمل للمعائء ومسءوءعاء ءءزفن. ءقءرء الءطة ءوسفع هءه المنءقة لءشمء مبافف زراعفة، من آءل السماع بمواصلة الأنشطة القائمة و / أو إضافة أنساءة الءف سبءم نقلها من المناءق السكنفة القائمة، بءفء لا ءشكل مصدر إزعاآ فف القرفة. 1.4 ءار مسفنن ءمرفضف - ءفصص الءطة موقع لبناء ءار ءمرفضف لرعاة المسفنن.

2. مناءق ءمءة

ءفف المناءق الءمءة/المصادق علىها فف القرفة بالءطلب المشمول فف البرنامآ بءصوص المناءق الءمءة: 2.1 إلغاء مسار الشارع الالءافف كرفوء القءفم (الءف ءم ءءفءه بءشكل قانونف فف المءطء الءفصفل المصادق علىه للقرفة زب/71) وءعففنه كممنءقة ءمءة مءءوؤة ومنءقة زراعفة (فف الءءة الءنوبف منه). ءءءر الإشارة إلى أن سلءة نهر كفشون (نهر المءقء) ءبءءر بءطة لءنظفم المسار بأكمله (بما فف ءلك المءقء الءف يمر عبر القرفة) وءلك لءءسفنه وءءوفله إلى ممشف فءم سءآن القرفة. هءه النفة ءءماشف مع رءبة القرفة فف إلغاء مسار الطرفق المءكور أعلاه، الءف ففرض قفوءاً شءفءة على القءع الزراعفة الءف ءءءها ءون وفوء سبب منءقف (ءم ءءوفل مسار شارع كرفوء الالءافف إلى الشرق والمصادقة علىه فف المءطء ولكن لأسباب إءراءفة لم فءم إلغاء الطرفق القءفم). 2.2 ءم المصادقة على موقع ؤنوب شارع أوشا وبءوار مسار قناة ؤاءورا ، ؤفء سبسمء هءا الموقع من إنشاء مءرسة ومركز فومف أكفم وؤفرها من الاسءءءاماء الءمءة وققاً لاءءفاءاء المءلس الإقلفمف مءل: رفباض أطفال، مراكز نهارفة لرعاة الأطفال، مءالس للأطفال، مراكز ألعاب للأطفال، نواءف شباب وما شبابه ءلك. 2.3 السماع بإنشاء موقع ءءكارف لءءلفء شهءاء سكان القرفة، حول برج المفاه القائم.

3. مناءق سكنفة

3.1 القساءم (السكن فف الءلء) - فف ؤطة زب/71 المصادق علىها الءف ءنءطبء على القرفة، ءقرر أنه فف كل قسفة (هناك 78 قسفة) ، سبءم السماع ببفاء وءءفنن سكنففنن فقط. ءقءرء الءطة السماع ببفاء وءة سكنفة ءالءة كبفره ووءة إسكان صءفره (لا ءزفء عن 55 مءر مرفع) فف قساءم الءلء، وققا للمءطء الءفصفل 35/1 وءسبما ءسمء ءائرة أراضف إسراءفل. 3.2 مزارع (مراقف) مساعءة - ءوفء 8 مراقف مساعءة فف القرفة، سبءم بءاء وءءفنن سكنففنن ففها.



3.3 הסכא א - תתרח האטה תחטיט מוקע סכני פל מנطقة تابعة للجمعية تسمح بإنشاء 4 وحدات سكنية.

3.4 סכא - עלل طول شارع هكلانبوت (شمال وجنوب شارع هعمكيم) توجد 23 قطعة سكنية ، بمساحة تقارب 1-1.3 دونم، حيث لا يعتبر سكانها أعضاء في الجمعية الزراعية ولديهم لجنة بلدية مستقلة. في منطقة كل قطعة، يمكن بناء وحدتين سكنيتين (وفقاً للخطة المصادق عليها).

ج. صيانة

تتضمن الخطة مسحاً تم تحديد فيه مواقع للصيانة، مباني ومجمعات لصيانتها والحفاظ على منظرها. تضم المنطقة مؤسسة أهافا، المشمولة في الخطة وتشكل إحدى المواقع المهمة فيه. بالإضافة إلى ذلك، يعد برج المياه (الجيدرو) الذي أصبح موقع تخليد تذكاري معلماً مهماً تم تحديده في الخطة للحفاظ عليه.

كما تتضمن الخطة أحكاماً للمحافظة على المناظر الطبيعية للمواقع المركزية وجادات الأشجار القائمة لسنوات عديدة، بهدف الحفاظ على طابع البلد.



ترجمة ثروت إبراهيم

رقم هوية: 021667993

