

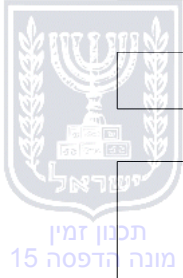
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0574442

החלפת שטחים-בוסתן הגליל

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית החלפת שטחים בין יעוד קרקע ממגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאי ללא שינוי בשטחים. התכנית אינה משנה את זכויות הבניה אלא מחליפה שטחים בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית החלפת שטחים-בוסתן הגליל

מספר התכנית 201-0574442

1.2 שטח התכנית 20.554 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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	חבל אשר
	קואורדינאטה X	208538
	קואורדינאטה Y	761455
1.5.2 תיאור מקום	ליד צומת שומרת	

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בוסתן הגליל

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ליד צומת שומרת

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19965	מוסדר	חלק	22	
19966	מוסדר	חלק		88

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/2016	5725	7257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20447 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20447



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאלכ געפרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאלכ געפרי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 35 11/06/2019	מאלכ געפרי	11/06/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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	נהרי אפרים			בוסתן הגליל	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בוסתן הגליל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נהרי אפרים			בוסתן הגליל	(1)				

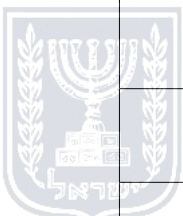
(1) כתובת: בוסתן הגליל.

**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	נצרת עילית	(1)		04-5456054		
בעלים		נהרי אפרים			בוסתן הגליל	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: בוסתן הגליל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 15תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מאלכ געפרי	32499		מזרעה	(1)		04-9824934	04-9824934	malikg3far@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)		04-9984066		kashkoosh1199@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 1.

(2) כתובת : ת.ד 3568.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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**

איחוד וחלוקה בין ייעודי קרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקה (החלפת שטחים) בין היעודים "מגורים בישוב כפרי" ו "קרקע חקלאית" לפי סעיף 62א(א)(1)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	1
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לתכנון מפורט	דרך מאושרת	200
שטח לתכנון מפורט	קרקע חקלאית	1

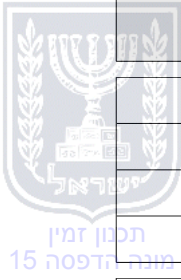
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	402.85	1.96
מגורים בישוב כפרי	4,670.99	22.73
קרקע חקלאית	15,480.76	75.32
סה"כ	20,554.6	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	402.85	1.96
מגורים בישוב כפרי	4,670.99	22.72
קרקע חקלאית	15,480.76	75.32
סה"כ	20,554.59	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2.5 יחידות דיור בשני מבנים בכל נחלה: אחת לבעל הנחלה, אחת לבן ממשיך, אחת לדור שלישי צמודה לאחת משתי היחידות האחרות.                      בכל נחלה יותרו: ביחיד של המתישב 240 מ"ר עיקריים, ביחיד של בן/בת ממשיך/כה 240 מ"ר עיקריים, עם אפשרות לנייד שטח מיחידה ליחידה עד 50%. כמו כן יותרו 55 מ"ר שטח עיקרי ליחיד לדור שלישי(צמודה לאחת משתי היחידות האחרות).</p> <p>2. חנייה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המגוררים הקבועים במקום.</p> <p>3. שימושים תומכי חקלאים פעילים.                      שימושים המבוססים על פעילות החקלאית.                      לשימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על פעילות החקלאית יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו 300 מ"ר בכל נחלה, וזאת בהתאם לפירוט הבא:                      א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על פעילות החקלאית.                      ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים.                      ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל הזכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.                      ד. יותר תמהיל בגדלים של יח' אירוח בכל נחלה, אשר בטווח של 20 מ"ר - 55 מ"ר.</p> <p>4. שימושים חקלאיים:                      א. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.                      ב. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.                      לשימושים הנ"ל יותרו עד 200 מ"ר בכל נחלה. מעל לשטח זה יותרו רק מבנים שהוקמו לפני יום פירסומה של הודעה בדבר אישורה של תכנית ג/ 20447 והם מסומנים ברקע תשריט התכנית ואינם מסומנים להריסה.</p> <p>5. התכנית אינה פוגעת במבנים שנבנו על פי היתר, טרם אישורה של תכנית ג/ 20447. תאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים וכן תוספות למבנים אלה. במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים.</p> <p>6. לא יותרו השימושים הבאים: גני אירועים ומפעלים מסוג כלשהו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ופיתוח: בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החנייה, מתקני האשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל</p>

4.1

## מגורים בישוב כפרי

חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי העפר יעשה בתיאום עם מהנדס הועדה ובאישורו.

גדרות: הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב של שתיהן) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.50 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית וגובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית.

קיר תומך: קיר תומך בגבול שבין מגרש לבין כביש/שטח ציבורי ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי. אין להקים קיר בנוי (קיר תומך ומעליו גדר בנויה) שגובהו עולה על 2.00 מ' במקרה ונדרש קיר גבוה יותר, יש ליצור נסיגה בקיר ולהשאיר מרווח למילוי אדמה ברוחב 80 ס"מ לשתילת צמחייה.

תותר הבנייה בקו בניין=0 מ' לכיוון השטח החקלאי שבאותה הנחלה.

ב

## בינוי ו/או פיתוח

חנייה:

א. שטח חנייה יוקצה בתחום המגרש.

ב. בנייתה של חניית רכב תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.

ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי=1 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

ד. גובה החנייה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

ה. בנחלות סמוכות, בעלות גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתן של חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ' בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות, שלא ייפתחו פתחים לכיוון

הנחלה השכנה, שהגג יתנקז לכיוון הנחלה של המבקש ושהקצה האחורי שלה במרחק שלא יעלה על 10 מ' מהחזית הקדמית של הנחלה. במקרה של אי הסכמה, יבאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.

ו. שטחן המירבי של חניות רכב המקורות יהיה 30 מ"ר לכל מבנה מגורים. שטח זה מהווה חלק משטחי השירות המותרים לבניה ע"פ תכנית זו.

ז. חניות הרכב המקורות ייבנו בבניה קלה או בבנייה קשיחה, ובכל מקרה חומרי הבנייה והגמר יהו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים.

ג

## בינוי ו/או פיתוח

בריכת שחייה:

א. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחייה.

ב. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ-"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.

ג. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו בנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או הקדמי. במקרה של הבנייה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכסית.

ד. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.

ה. במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50

מ"ר, המגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.

ו. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>התכסית.</p> <p>ז. היתר בניה ינתן בתנאי קבלת אישור ממשדד הבריאות והמשדד להגנת הסביבה.</p> <p>מחסנים</p> <p>א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים בנחלה.</p> <p>ב. גובה המחסן ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטול או 3.4 מ' בגג משופע. גודלו של כל חלון לא יעלה על 0.25 מ"ר.</p> <p>ג. שטחו של המחסן ביתי לא יעלה על 15 מ"ר ושל מחסן חקלאי לא יעלה על 30 מ"ר. שטחם של</p> <p>מחסנים יהווה חלק משטחי השירות המותרים לבניה ע"פ תכנית זו.</p> <p>ד. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבנחלה.</p> <p>ה. בנחלות סמוכות, בעלות גבול צידי או אחורי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צידי = 0 מ' / או אחורי = 0 מ', בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי הנחלות הגובלות, שלא יפתחו פתחים לכיוון הנחלה השכנה ושהגג יתנקז לכיוון הנחלה של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאים לקבלת היתר בניה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים:</p> <p>א. הסכמת בעלי הקרקע, לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע</p> <p>ב. חדרי אירוח: היתרי בנייה לחדרי אירוח ינתנו בהתאם לדרישות בינוי ועיצוב שבתכנית ג/11043.</p> <p>ג. בעל הזכות בקרקע: היתר לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית והתומכים בחקלאים פעילים ינתן רק לבעל הזכות בקרקע שחוכר אותה בחכירה לדורות או בחוזה זמני מתחדש.</p> <p>ד. שימוש אישי: השימושים יותרו רק בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה או האדם המתגורר באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרת השימושים במבנים.</p> <p>ה. תכנית בינוי וגינון: יש לצרף לבקשה להיתר תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח, שתכלול העמדת כל המבנים הקיימים והמתוכננים, ותציג מימוש אפשרי של כל הזכויות המותרות. תכנית הבינוי תכלול התייחסות להשתלבות ארכיטקטונית, ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה, נגישות וחניית בתחום המגרש. כמו כן תצורף תכנית גינון שתכלול התייחסות להסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ו. פתרון לשפכים: הצגת פתרון לטיפול בשפכים, חיבור למערכת הביוב המרכזית, אם קיימת, התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב וקבלת אישור ע"י הרשויות המוסמכות החיבור לביוב יאושר ע"י מתכנן ביוב או מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>ז. מבנים בסביבה: הבקשה להיתר תכלול סימון של כל מבנים בסביבה ובמרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים, וציון השימושים בהם.</p> <p>ח. חוו"ד משרדי ממשלה: לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חוו"ד משרדי הממשלה הבאים לפי העניין או מי שהוסמך על ידם: חוו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חוו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חוו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים. כמו כן יש לקבל אישור פיקוד העורף ואישור שירותי הכבאות.</p> <p>ט. חוו"ד ועד האגודה: יש לקבל חוו"ד ועד האגודה לשימושים המוצעים.</p> <p>י. מטרדים: לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחוו"ד משרד החקלאות והמשדד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ח' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד</p>



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 15



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 15

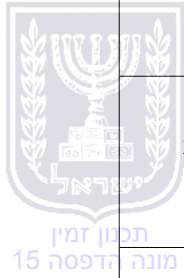


משרד תכנון זמין מונה הדפסה 15



<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושי מגורים ו/או פעילות חקלאית. יא. רישוי עסקים: מתן היתר להקמת מבנה חדש לשימושים המבוססים על פעילות החקלאית והתומכים בחקלאים פעילים או מתן היתר לשימושים הנ"ל במבנה קיים, יותנה בהגשת בקשה על פי חוק תכנון והבנייה ועל פי חוק רישוי עסקים. יב. פינוי אשפה: באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית, באופן ובכלי לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>	
<p><b>ה</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי גמר. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים. הגגות יעוצבו וייבנו מחומרים שישתלבו בסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. דודי שמש. דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.</p> <p>ג. תליית כביסה. מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. מזגנים. מזגנים ומעברים ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו.</p> <p>ה. עיצובם האדריכלי של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו במבני המגורים.</p>	
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים חקלאיים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.2.2</b></p>
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>יש להגיש את תכנית הבינוי והפיתוח לאישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה. - מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>- עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי ההיתר.</p> <p>- לא יותרו שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>- כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>- היתרי בנייה יוצאו באישור משרד החקלאות, משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה.</p>	

קרקע חקלאית	4.2
<p>-"מרחקי הצבה", תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה משק לגידול בעלי חיים הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות בדבר הקירבה למבני משק אחרים וחו"ד חיובית מהמשרד להגנת הסביבה בדבר הקירבה לשימושים רגישים כגון מגורים, מבני ציבור, תיירות כפרית וכד'.</p>	
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים, חזיתות וגגות המבנים ייבנו או ייצבעו בצבע מט, ע"מ למנועבוהק.</p>	ב
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, משרד הבריאות ומשרד החקלאות למבנים חקלאים.</p>	ג



דרך מאושרת	4.3
	4.3.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גינון וחניה.</p>	
	4.3.2
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>אסורה כל בנייה בתחום הדרך</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
(3)	3 (2)	3	10	2	9	0.43	36		120	(1) 535	2000	100	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6) 0	3	3	3 (5)	1	8		70 (4)			4000	1	1	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:

א. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממועל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ נשמר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 535 מ"ר לשימוש מגורים

140 מ"ר לשימוש המבוססים על פעילות חקלאית.

160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאים פעילים.

(2) תותר הבנייה בקו בניין 0 מ' לכיוון השטח החקלאי שבאותה הנחלה..

(3) -לפי תשריט

-תותר הבנייה בקו בניין 0 מ' לכיוון השטח החקלאי שבאותה הנחלה..

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים לגידול בעלי חיים, בתי צמחיה ובתי גידול פטריות יותרו עד 70% מגודל תא השטח החקלאי, מתוך 70% הנ"ל, יותרו לכל חלקה אי עד 2000 מ"ר למבני שירות חקלאיים: מיון, אריזה, אחסנה, קירור, עיבוד תוצרת חקלאית, (רדייה, מחלבה וכד') ומשרד משקי..

(5) -מרחק מבנים חקלאיים ממגרשי המגורים ושימושים רגישים יקבע כתנאי להיתר בניה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.

- תותר הבנייה בקו בניין- 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה.

קו בניין מרצועת שצ"פ 3 מ'.

-עפ"י הוראות סעיף 6.10 בתכנית זו.

(6) -תותר הבנייה בקו בניין- 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה.



**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ'</li> <li>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו.</li> <li>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.0 מ' מציר הקו.</li> <li>כבל חשמל מתח נמוך : 0.5 מ'</li> <li>כבל חשמל מתח גבוה : 3.0 מ'</li> <li>כבל חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת חשמל</li> <li>ארון חשמל : 1.0 מ'</li> <li>שנאי על עמוד : 3.0 מ'</li> </ul> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני הין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15





תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p> <p>( לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה ( תנאי היתרי קרינה ) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית .</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>היטל השבחה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>מבנים קיימים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p><b>6.7 מבנים קיימים</b></p> <p>ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :- -עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית . -לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים . - ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר, תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית .</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p><b>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתא לתוספות בנייה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p><b>6.9 הוראות בינוי</b></p> <p>א-הוראות למבנים החקלאים השונים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.הרפת(הדיר)על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשם.</li> <li>2.במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</li> <li>3.רפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעלי החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.</li> <li>4.מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מסודרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת .</li> <li>5.בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל במשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</li> <li>6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות , כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים מפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.</li> <li>7.שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים- ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק .</li> <li>8.יוקם מתקן טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</li> </ol> <p>ב-לולים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</li> <li>2.מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</li> <li>3.לול מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי זבל.</li> <li>4.לול פטם חדשים יהיו במבנים מבוקרים.</li> <li>5.מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</li> <li>6.יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות</li> </ol>

הוראות בינוי	6.9
<p>לטיפול בפסולת חקלאית. ג-בתי צמחיה .</p> <p>1.בתי צמחיה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע .</p> <p>2.עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3.בתי צמחיה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם ע"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק , או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה ד-ריסוסים.</p> <p>בין המגורים לחקלאות תישמר רצועה ברוחב של לפחות 10 מטר, שתשמש לנטיעת עצים בעלי עלווה עבה לחסימת רוחות. ברצועה זו לא יהיו שימושים העלולים לפגוע בבריאות הציבור.</p>	

הוראות בינוי				6.10
מרחקי הצבה מזעריים בענפי משק חקלאי משפחתי				
מגבול חלקה	מגבול דרך ותעלות	מבתי מגורים ויחידות	-מבנה משק שכנה במ'	
	שבתוך החלקה במ'	אירוח כפרי במ' (1)		
6	(2) 3	50	-לולים (מטילות פטם, הודים, רבייה, בתי אימון	
6	(2) 3	50	-לולי הסגר	
6	(2) 3	50	-מדגריות	
6	3	50	-מבנים או סככות רפת	
6	3	30	-מבנים לצאן	
6	3	20	-אורות	
10	3	150	-מרכזי מזון	
6	3	40	-מבנים לתחמיץ	
6	3	20	-מכוני רדיית דבש	
6	3	20	-בתי צמחיה לפרחים וירקות	

הוראות בינוי			6.10
6	3	(2)50	-בתי צמיחה מחוממים באוויר
3	3	20	-בתי רשת
6	3	20	-בתי גידול לפטריות
<p>1.הכוונה למרחק מגבול יעוד כל סוגי המגורים הגובלים.                      2.התנור בחממה ימוקם במרחק 50 מ' לפחות מבית המגורים, החממה עצמה במרחק 20 מ' לפחות מבית המגורים.                      3.המרחק מדרך המקשרת בין משקי עופות מסוג, משלוחה או מגיל שונים יהיה לפחות 30מ'.                      מרחקי ההצבה מתעדכנים מעת לעת ע"י משרד החקלאות. ניתן לחרוג ממרחקים המצויינים בטבלה לעיל ע"פ אישור משרד החקלאות</p>			



שימור		6.11
<p>-בשטח המוגדר לתכנון מפורט,ההוראות יהיו ע"פ תכנית מפורטת נפרדת לשימור שתאושר בעתיד.                      - בשטחים הכוללים את שדרת האקליפטוס, תנאי לקבלת היתר לבניה ו/או עבודות פיתוח העלולים להזיק לשדרת האקליפטוס או לשנות את מופעה וכן לתכניות מפורטות ותכניות בינוי יהיה עריכת תיעוד מקדים</p>		



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

