

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0728956

פיצול מגרש מנחלה 18 - נתיב השיירה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר על פיצול מגרש מנחלה 18 בנתיב השיירה, על המגרש לפיצול קיים בית מגורים בהיתר. תכנית זו לא מוסיפה יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

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

פיצול מגרש מנחלה 18 - נתיב השיירה	מספר התכנית
-----------------------------------	-------------

201-0728956

18.824 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

212800 קואורדינאטה X

766900 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: נתיב השירה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19944	מוסדר	חלק	8	

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/10/2015	686	7132	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20212 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20212
05/08/2015	7842	7089	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20448 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20448



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 01 25/06/2019	פרי רימר	15/05/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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	בת שבע זוהר			נתיב השירה	(1)		052-6612248		zhoarbakfar@gmail.com
	פרטי	יעקב זוהר			נתיב השירה	(1)		052-2612248		zhoarbakfar@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : נתיב השיירה.

**1.8.2 יזם**

**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	נוף הגליל	חרמון	5	04-6558000		land@gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	049879621		riehmermp@012.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ויסאם דחבור	1194		מעיליא	(1)		04-3572687		wisam181@g mail.com

(1) כתובת : מעיליא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

פיצול מגרש מנחלה 18 נתיב השיירה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרש מתוך הנחלה המאושרת
2. קביעת זכויות וקווי בניין במגרש המפוצל ובנחלה
3. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם .
4. שינוי קו בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
מגורים בישוב כפרי	200
קרקע חקלאית	300

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	200

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	4,227.67	22.46
קרקע חקלאית	14,597.2	77.54
סה"כ	18,824.87	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	531.64	2.82
מגורים בישוב כפרי	3,696.03	19.63
קרקע חקלאית	14,597.2	77.54
סה"כ	18,824.86	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>ביעוד זה תותר</p> <p>א. יח"ד מגורים אחת בלבד ,</p> <p>ב. סככות צל, סככות לרכב, מבני שירות, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום .</p> <p>ג. שימושים משרדיים, שירותים אישיים, סטודיו לאומנות וקליניקה רפואית, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו. שימושים אלו יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים .</p> <p>ד. בריכת שחיה פרטית: הבריכה תוקף בגדר בטיחות ובשער ננעל. שטחה של בריכת שחיה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בנייה לבריכת השחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים .</p> <p>ה. השימושים הנוספים מלבד המגורים במגרש מגורים א' יוגבלו ויהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים. (ראה טבלת זכויות סעיף 5)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש. במרווחים צידים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. ביעוד זה תותר יח"ד אחת גדולה למגורים ויח"ד אחת קטנה נוספת צמודה ליח"ד הגדולה.</p> <p>ב. שימושים תומכי חקלאות -</p> <p>1. תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסים לתכנון של משרד התיירות) (הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו') הערה: - אין מחויבות שחדרי האירוח יהיו מחוברים אחד לשני, לא בפרגולה ולא בקיר משותף, תהיה האפשרות שחדרי האירוח יהיו מפוזרים בשטח במרחקים שונים, אך לשמור על קווי בניין. תותר הקמת בריכה לשימוש חדרי האירוח, בתנאי התחייבות להעסקת מציל באופן קבוע ובאישור</p>

משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. בריכה סגורה מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי וייכלל בתכנית. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבניה ותכנית.

2. משרדים למקצועות חופשיים שירותי חינוך ורווחה של המתיישב -הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.

3. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:

- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכירות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.  
- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.

- בריכה טיפולית

- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון

אנגלית, מדעים

- קייטרינג אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'

ג. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית:

1. עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

2. חקלאות תיירותית,

תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

3. גידול בע"ח מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים

5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית: הכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים

ד. מבנים חקלאיים:

- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית כגון: מיון, אריזה, אחסנה וקירור

- סככות: לאחסון ציוד כלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים

ה. תכנית זו אינה פוגעת במבנים קיימים שנבנו לפי היתר ערב אישור תכנית זו. תיאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים.

במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים, תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית.



<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>- בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. ונצפים משטחי הציבור</p> <p>- עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית</p> <p>- כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>- חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד.</p>
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.</p> <p>יותר מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עדכונה ועל שינויה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי הבניה למבנה חקלאי בתחום נחלה יותנה בקבלת אישור ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית</p> <p>- בתי צמיחה: בסמכות הועדה המקומית להגביל בהיתרי הבניה את תקופת השימוש במבנה סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש, על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר. בית הצמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים, יפורק וייהרס.</p> <p>- בתי גידול בעלי חיים. בהיתר הבניה ייכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם לבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר.</p>
ג	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>- מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמקנים בנחלה</p>

## קרקע חקלאית

4.3

עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות .

-תוכנית פיתוח מפורטת לאיזור הבניה נשוא הבקשה להיתר , הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם , מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים , ניקוז , פתרון לטיפול בשפכים , פתרון לסילוק אשפה , מתקנים לטיפול בפגרים , פתרונות נגישות , חניה , עיצוב גדרות , גינון , תאורה ושילוט , טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר , היקף התוכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית .

-תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם . המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן . יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה , תוך התחשבות בזכויות אור ואויר של המבנים הסמוכים .  
- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה .

- בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים , בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תוכנית זו .

-בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר .

- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי .



תכנון זמין  
הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5 (6)		8.5	1	45	(2)	(2)	60	(1) 240	531	מגורים	מגורים א'
5 (11)		8.5	(8) 2	35	(2)	(2)	(2) 65	(7) 295	3696	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5 (17)		(14)	(13) 8	35				(12) 300	3696	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5		8.5		35				(18) 200	3696	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
0		8		(19) 70				(19) 70	14597		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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- בריכת שחיה לא מקורה ניתן להקים ביעודי מגורים גם במרווחי הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש בצדיים ואחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש המגורים של השכן, תידרש הסכמת השכן.
- השימושים הנוספים מלבד המגורים במגרש המגורים המפוצל יוגבלו להיקף של עד 50 מ"ר ויהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר.
- ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה.
- בנוסף תותר קומת מרתף ועליית גג.
- בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתקז לכוון המגרש של המבקש.
- תותר בניה בקו בניין 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי.
- תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- יח"ד אחת גדולה בשטח 240 מ"ר + יח"ד קטנה צמודה בשטח 55 מ"ר. תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר ובמרחק מזערי של 2 מ' מהמבנה.
- כולל יח"ד קטנה.



(9) +מרתף/עליית גג.

(10) או לפי תשריט.

(11) תותר בניה בקו בניין 0 לכוון האזור החקלאי של אותה נחלה.

(12) 230 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאות + 70 מ"ר י"ר עבור שימושים המבוססים על חקלאות פעילה.

(13) יחידות אירוח.

(14) ליחידת אירוח 5.5 מ' ליתר השימושים 5.2 מ'.

(15) או לפי קיים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש.

(16) יותר קו בניין 0 לכוון קרקע החקלאית של אותה נחלה.

(17) או לפי התשריט,

תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות חשמל ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

(18) עבור מבנים חקלאיים ללא בעלי חיים

(19) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים לגידול בע"ח, בתי צמחיה. יותרו 70% מגודל תא השטח החקלאי. מתוך 70% הנ"ל יותר עד 2000 מ"ר למבני שירות חקלאיים. מיון, אריזה, אחסנה

, קירור, עיבוד תוצרת חקלאית (רדיה, מחלבה וכו') ומשרד משק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>סביבה ונוף</b>	באיזור המגורים, מומלץ לטעת חיץ צמחי (עצים ירוקי עד בעלי עלווה צפופה) בין גבול תא השטח הרגיש הפונה לשטחים חקלאיים לבין קו הבניין הקרוב שבייעוד הרגיש, ע"מ למזער את ההשפעה של ריסוסים שמתבצעים בשטחים חקלאיים.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>	<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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</li> <li>- 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</li> <li>- 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</li> <li>- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</li> <li>20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</li> <li>35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</li> <li>- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</li> <li>- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</li> <li>- בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</li> <li>- 1 מ' י. ארון רשת</li> <li>- 3 מ' יא. שנאי על עמוד</li> </ul> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

**ניהול מי נגר**

1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש

2. תכנון שטחים חקלאיים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים חקלאיים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים חקלאיים.

6.6

**שמירה על עצים בוגרים**

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בניה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות.

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו
- ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תוכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומי.
- ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח.
- ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>תנאים למתן היתר בניה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים .</p> <p>א. תינתן עדיפות לשימושי חקלאות על פני פעילות לא חקלאית בנחלה . לא תאושר פעילות לא חקלאית אלא אם אין בה כדי לפגוע בפעילות החקלאית בנחלה או בנחלות סמוכות .</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון .</p> <p>ד. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכל תוכנית זו במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושים העיקריים בנחלה P מגורים ו/או פעילות חקלאית ) ה. היתר בניה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ולשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע .</p> <p>ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה</p> <p>ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת .</p> <p>ח. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית .</p> <p>ט. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>קווי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים</p>	
<p align="center"><b>מבנים קיימים</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תוכנית זו .</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו שלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :</p>	



<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.11</b>
<p>א. מבנים בעומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית .</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------



<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

מיידי, בעת אישור תכנית זו.

