

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0925651

הסדרת משק 134 לימן

צפון

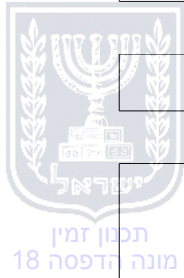
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת החלפת שטחים בין מגורים כפרי, חקלאי ושטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ללא שינוי בגודל השטחים, לצורך הסדרת בנייה בנחלה חקלאית קיימת במושב לימן



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרת משק 134 לימן	ומספר התכנית	

מספר התכנית	201-0925651
-------------	-------------

שטח התכנית	13.051 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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 210734

קואורדינאטה Y 774019

1.5.2 תיאור מקום

מושב לימן, ברח' הגפן 34.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: לימן

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לימן		34	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18210	מוסדר	חלק	29	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 18731	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18731, בתחומה של תכנית זו	6942	1840	15/12/2014



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל מינס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אייל מינס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	16/06/2021	אייל מינס	13: 53 16/06/2021	תכנית בינוי מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 100	1	15/06/2021	אייל מינס	13: 56 16/06/2021	נספח עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		01/12/2020	אייל מינס	08: 25 04/05/2021		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	מאיר פולק			לימן	(1)		04-8660777		
	פרטי	מירב פולק			לימן	(2)		04-8660776		ron@berant-law.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הגפן 34.

(2) כתובת: מושב לימן, רח' הגפן 34.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר פולק			לימן	(1)		04-8660777		
פרטי	מירב פולק			לימן	(1)		04-8660777		

(1) כתובת: רח' הגפן 34.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מאיר פולק			לימן	(1)		04-8660777		
חוכר		מירב פולק			לימן	(1)		04-8660777		
חוכר				מושב לימן	לימן	(2)		04-9824104		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל

(1) כתובת: רח' הגפן 34.

(2) כתובת: מושב לימן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל מינס	112508		לוחמי הגיטאות	לוחמי הגיטאות		04-9933826	04-9933874	EyalM@loh. co.il
	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	(1)		04-9573138		sdakwar10@ gmail.com

(1) כתובת : מעלות תרשיחא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הסדרת בנייה, בנחלה חקלאית קיימת בהתאם למצב הקיים,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים, שינוי צורה גיאומטרי, ללא שינוי גודל מגרש עפ"י סעיף 62א (א) (1)

שינוי קווי בנין עפ"י מצב קיים בשטח - עפ"י סעיף 62א (א) (4)

שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני, שינוי גובה מבנה חדרי אירוח ומתן אפשרות לבניית גלריה פנימית,

בשטח חקלאי ונופש כפרי עפ"י סעיף 62א (א) (5)

קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים קיימים עפ"י סעיף 62א (א) (19)

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	134M
קרקע חקלאית	134A
קרקע חקלאית ונופש כפרי	134D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	134M
להריסה	קרקע חקלאית ונופש כפרי	134D

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,105.31	16.13
קרקע חקלאית	10,551.13	80.84
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	395	3.03
סה"כ	13,051.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,105.31	16.13
קרקע חקלאית	10,551.43	80.84
קרקע חקלאית ונופש כפרי	394.7	3.02
סה"כ	13,051.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, לרבות בריכת שחיה ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן: "שת"ח") : תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב כדלקמן : חדרי אירוח לאכסון תיירותי ("צימרים"), מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד' מקצועות חופשיים ושירותי חינוך- משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. הקמת חדרי למידה לילדים ונוער. ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום (להלן: "שמ"ח") : עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיבשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. חקלאות תיירותית - מבנה ושירותים לביקורי קהל בשטחים ומתקנים המשמשים בפועל לפעילות חקלאית, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת קיימת, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד' לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון : ציפורים ודגי נוי. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ד. שימושים חקלאיים - גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ה. גידול ואחזקת בעלי חיים מכל הסוגים-גידול ואחזקת בעלי חיים בתאי שטח בהם קיים שימוש זה בפועל ביום אישור התכנית, בשטח בנוי שלא יעלה על 100 מ"ר. ו. מרכיבי ביטחון.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין א. היקף בניה מותר לבתי מגורים : ניתן לבנות 2 יח"ד רגילות ועוד יח"ד קטנה בשני מבנים. סה"כ השטח למגורים 495 מ"ר "שטח עיקרי" + 128 מ"ר "שטח שירות" כמפורט להלן : 2 יח"ד רגילות, כל אחת מהן כוללת : 220 מ"ר "שטח עיקרי" הערה : ניתן להגדיל שטח עיקרי של אחת מיחידות הדיור הרגילות השטח נוסף של עד 80 מ"ר על

4.1

מגורים בישוב כפרי

חשבון יחידות הדיור הרגילה השנייה.

64 מ"ר שטחי שרות" לפי ההתפלגות הבאה :

שטחי שרות מעל מפלס הכניסה (חניה מקורה ל-2 כלי רכב- 30 מ"ר, מחסן- 10 מ"ר, ממ"ד- 14 מ"ר, אחרים- 10 מ"ר).

שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השרות המותרים מעל מפלס הכניסה.

1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הרגילות) הכוללת 55 מ"ר שטח עיקרי ושירות גם יחד.

ב. מרתף בבית מגורים :

תותר בניית מרתף ביחידת דיור רגילה בבית מגורים בכפוף להוראות תכנית זו.

שטח המרתף לא יחרוג מקונטר הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'. "חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו" יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד, בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

ג. מחסן דירתי :

תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.

המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בנין אחורי 0 מ' או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בנין צידי 0 מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו את הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.

הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

ד. בריכת שחיה :

בריקה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית.

בריקה לא מקורה ניתן להקים גם במרווח קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבלות המגרש הצדדיים ואו אחורי ואו קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.

מסביב לבריקה (או בהיקף מגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.

שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.

יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריקה.

היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.

ה. מתקנים משולבים בבניין :

דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית וואו המגרש.



4.1

מגורים בישוב כפרי

ו. מרווחים בין בניינים :

מרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ- 6 מ'.

בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, המרחק בין מבני המשק החקלאיים לבין מבני המגורים ויחידות האירוח יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.

ז. חניה :

שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש.

תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.

ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 מ'. בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכוון השכן. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע. שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו 15- מ"ר ליחיד קטנה.

ב

הוראות בינוי

ח. חדרי אירוח :

תותר הקמת יחידות אירוח, על חשבון השטחים המותרים עפ"י תכנית זו לשימושים תומכי חקלאים פעילים. גודל יחידת אירוח לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן.

מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) : יהיה 6.0 מטר לפחות או 0 מטר, בנוסף לקווי הבניין לתא השטח עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד. ניתן יהיה לבנות יח' אירוח ("צימרים") עם גגות שטוחים ו/או גגות רעפים ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה. במידה ויחידת אירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם.

תנאי להיתר בנייה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקום של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות המגורים הקיימות והפוטנציאליות.

ט. היקף בניה לשימושי שת"ח ושמ"ח :

השימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ובסעיף 4.1.1 ג' (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) ימוקמו באזור המגורים בישוב כפרי, וזאת בנוסף לשימוש המגורים. יחד עם זאת, במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בנחלה המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות. בכל מקרה, סך כל אחוזי הבניה בשטח במגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים.

לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו- 4.1.1 ג' (תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

המבוססים על הפעילות החקלאית) יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו על 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא :

א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, כאמור בסעיף 4.1.1 ג'.

ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים, כאמור בסעיף 4.1.1 ב'.

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 זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

י. היקף בניה לשימושים חקלאיים :

השימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ד' (שימושים חקלאיים) ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה, הצמוד לאזור המגורים, או קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח מגורים בישוב כפרי.

פרט ל - 300 מ"ר בנייה לשימוש שת"ח ושמ"ח, תותר בנייה של 200 מ"ר נוספים עבור שימושים חקלאיים. מתוכם, עד 100 מ"ר עבור גידול ואחזקת בע"ח בנחלות בהם היה קיים שימוש זה בפועל, טרם אישור תכנית זו. שטח זה איננו כולל שטח לחממות, בתי רשת ומנהרות עבירות המיועדים לגידול צמחי, אשר היקפם לא יעלה על 60% משטח פני הקרקע, כולל כל השימושים המותרים באותו תא שטח.

הוראות בינוי

ג

יא. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבנוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.

בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים, יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם. במידה ותוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים חורגת מתחום קווי הבניין, יהיה צורך לקבל את הסכמת השכן הגובל. אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש השכן.

תנאי להיתר למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב מרחקי הצבה.

הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

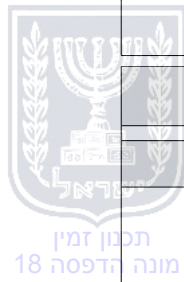
לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חו"ד משרד הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, 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.

לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנה הסביבה, השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו - 4.1.1 ג' יינתן רק לבעל זכויות בנחלה



מגורים בישוב כפרי	4.1
המתגורר בנחלה דרך קבע. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו, לרבות מענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. יב. קווי בניין קומת תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבניין. במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט. במגרשים הגובלים בדרך משני צדיהם, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בנין צדדיים. במגרשים שאינם גובלים בדרך, ייקבע קו בנין קדמי עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתרי בנייה. תותר התקנת מבנים לשתי"ח במרחק 6 מ' או 0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 3 מ' או 0 מ' זה מזה. קווי הבניין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים. תותר התקנת מבנים לשמ"ח ולשימושים חקלאיים במרחק 12 מ' מבנה המגורים ובמרחק של 6 מ' זה מזה. קווי הבניין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים. יותר קו בנין 0 מהגבול המשותף בין ייעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: בין מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית ונופש כפרי וכן קרקע חקלאית. יג. תשתיות הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/ חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום יהיה לפני אכלוס המבנה. יד. מבנים ומתקנים קיימים לטיפול ו/או אחזקת בעלי חיים ובעלי כנף בתחום המגורים של נחלה חקלאית לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים חדשים לגידול ו/או אחזקת בעלי חיים, לרבות תוספת למבנים ו/או מתקנים קיימים. יותר שימוש במבנים קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית ג/18731, למרות האמור לעיל, שיפוץ ו/או שיפור ו/או תוספת למבנים אלה, עד 100 מ"ר, יותרו רק אם הם דרושים על פי חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים או לרווחת בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. טו. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ביישוב או לאחר הקמת יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים. (מתוקף ולאחר אישור תכנית ג/18731 לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו כולל בדיקת כושר נשיאה).	
קרקע חקלאית ונופש כפרי	4.2



4.2 קרקע חקלאית ונופש כפרי	4.2
שימושים	4.2.1
א. כמו ביעוד מגורים בישוב כפרי, לרבות בריכת שחיה ולמעט מגורים. ב. מרכיבי ביטחון	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי א. זכויות בניה בנייה : זכויות הבנייה לשימושים המותרים שאינם למגורים יחושבו עם הזכויות המפורטות ביעוד מגורים בישוב כפרי של אותה חלקה א' ולא יעלו על היקף בניה של 500 מ"ר. בנוסף לאמור לעיל, תותר הקמת חממות בהיקף כולל של עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבנייה לשימושים אחרים, כמפורט בתכנית ג/18731. ב. כללי : ביעוד זה יחולו אותן הוראות החלות ביעוד מגורים בישוב כפרי עבור אותם שימושים מותרים. ג. קווי בנין : קווי בנין מגבול יעוד מגורים בישוב כפרי יהיה אפס. תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ובין יעוד מגורים בישוב כפרי. ד. דרכי גישה : הגישה למבנים ולשימושים המותרים ביעוד זה, תהיה דרך מגרש המגורים של אותה נחלה.	א
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
א. עיבוד חקלאי : הקמת מבני משק חקלאיים - מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. ב. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי. ג. מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד') באישור משרד החקלאות. ד. יחידות אירוח קיימות שאושרו כדין, עד מועד אישור תכנית זו. ה. קווים ומתקני תשתית. ו. מרכיבי ביטחון. ז. דרכים לשרות החקלאות.	
הוראות	4.3.2
הוראות בינוי א. היקף בניה מותר : 1. סה"כ שטח הבנייה עבור כל המבנים בנחלה, לא יעלה על 1250 מ"ר לתא השטח, עבור בתי אריזה, מחסנים חקלאיים ומהני שירות חקלאיים ולא יעלה על 80% מתכסית תא השטח לחממות, 2. אין בהוראות אלו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית ג/18731. ב. קווי בניין : 1. קווי הבניין להצבת מבנים חקלאיים חדשים יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות והוראות הבנייה. 2. תותר תוספת בניה מעבר לקווי הבניין (עד קו בנין אפס) עבור רפתות פעילות שהוקמו לפני מועד אישור התכנית זו, ובתנאי שהתוספת דרושה לרפת עפ"י חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה	א

קרקע חקלאית**4.3**

להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים. התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.

ג. מרחקי הצבה :

1. בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאיים בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.

2. היתרי בניה - לשיפוץ, שדרוג, ו/או תוספת בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבנה משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים טבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, יינתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות.

3. בנחלה קיימת תוגבל תוספת בנייה לצורך גידול בע"ח עד ל - 100 מ"ר.
ה. תנאי להיתר בניה :

1. תנאי להיתר בניה למבני משק חקלאים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב.

2. בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.

ו. מרכיבי ביטחון :

מרכיבי הבטחון יתוכננו כדין בתאום ובהתאם להמלצות פיקוד העורף.



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					1123 (4)	(3)	(3)	128 (2)	495 (1)	1900	134M	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	1	2	(7)	3 (6)	60	60 (5)					1250 (9)	1400	134A	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(8)	(8)		1	5 (10)		80		1250								
(8)	(8)	1	1 (15)	5 (14)		100 (13)		(12)		(3)		(11)	395	134D	קרקע חקלאית ונופש כפרי	קרקע חקלאית



תכנון זמין
שמואל הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
(8)	(8)	134M	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	134A	קרקע חקלאית
(16)	(8)	134D	קרקע חקלאית ונופש כפרי

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:

הערות לעניין קווי בנין :

א. בכל מגרש, שאיננו דרך, אם הוא גובל בשתי דרכים, ייחשבו החזיתות הפונות לדרך כחזיתות קדמיות והאחרות לצדדיות.

ב. לעניין קווי בנין למבנים קיימים, ראה הערה 6.6.3 בהוראות הכלליות.

ג. תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד מגורים ביישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית ונופש כפרי.

ד. ניתן לבנות בקו בנין "אפס" בין יעוד קרקע חקלאית ונופש כפרי, לבין יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 495 למגורים ועוד עד 300 מ"ר לשתי"ח ו/או שמ"ח ו/או למבנים לשימוש חקלאי ועוד עד 200 מ"ר למבנים לשימוש חקלאי, ועוד חממות בהיקף עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבניה לשימושים אחרים ע"פי תכנית זו. ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית- לשימושים חקלאיים, ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חלקאיים..

(2) למגורים.

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית..

(4) ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או למבנים לשימוש חקלאי ועוד 200 מ"ר למבנים לשימוש חקלאי, יהיו על חשבון השטחים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי

באותה חלקה א' בנחלה.

(5) במגורים בישוב כפרי, זכויות הבניה למגורים לא יפחתו מ - 375 מ"ר.

(6) 2 יח"ד + יח"ד קטנה בשני מבנים עפ"י המפורט בסעיף 4.1.2.

(7) גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעיים, או מפני המפלס הגבוה של המדרכה הגובלת במגרש, הגבוה מביניהם. 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים. 5.0 מ' למבנים חקלאיים, יותר גובה מבנה למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל, באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(8) קו הבניין המוצע יהיה בהתאם לתשריט מצב מוצע.

(9) 1250 מ"ר למבנים + עד 80% לחממות.

(10) יותר גובה מבנה למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל, באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(11) שטח לשתי"ח ו/או לשמ"ח ו/או למבנים לשימוש חקלאי על חשבון יעוד מגורים בישוב כפרי באותה נחלה ועוד חממות בהיקף עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבנייה לשימושים אחרים עפ"י תכנית זו.

(12) שטח לשתי"ח ו/או לשמ"ח ו/או למבנים לשימוש חקלאי על חשבון יעוד מגורים בישוב כפרי באותה נחלה.

(13) בכפוף למגבלות קווי בניין וזכויות בנייה.

(14) גובה מבנה יימדד מפני קרקע טבעיים, או מפני המפלס הגבוה של המדרכה הגובלת במגרש, הגבוה מביניהם.

א. יותר גובה מבנה למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל, באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר. ב. גובה מבנים של יח' אירוח ("צימרים") עם גגות רעפים, יכול שיהיה 6 מ'.

(15) ביח"ד אירוח ("צימרים") עם גגות רעפים תותר הקמת גלריה חלקית בתוך המבנה כחלק מזכויות הבניה.

(16) קו הבניין המוצע יהיה בהתאם לתשריט מצב מוצע, ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, תחשב החזית הקדמית, כזו הצמודה ליעוד מגורים בישוב כפרי של אותה נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	בהתאם לתוכנית ג/18731 א. לתכנית זו, צורף נספח בינוי בקני"מ 1:250, המציג מיקום אפשרי של השימושים השונים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי ובייעוד קרקע חקלאית ונופש כפרי, מיקום המבנים והשימושים המוצעים, כמפורט בנספח הבינוי, אינם מחייבים והם נועדו לצורך התרשמות בלבד, ככל שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין המוצג בנספח הבינוי, יגברו הוראות תכנית זו. ב. היתרי בנייה יינתנו עפי תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח ביעוד קרקע שבתחום התכנית, שתאושר עי הועדה המקומית ותכלול: מיקום מבנים, דרכים ודרכי גישה, חניות, שבילים, שטחי גינון, פתרונות ניקוז, מיקום מתקנים וקווי תשתית, גדרות, סידורי אשפה ועוד. ג. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנמ 1:250, אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתכנית זו עפי שיקול דעתה של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת
6.2	הוראות בינוי
	מבנים קיימים : על מבנים קיימים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965, יחולו ההוראות הבאות: (1) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. (2) אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו. (3) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק 4 לחוק התכנון והבנייה. (4) מבנים שהוקמו כדין וסומנו להריסה בתכנית זו, יהרסו עם תום השימוש בהם עפ"י ההיתר שניתן להם כדין. (5) היתר לתוספת הבניה למגורים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י. 413.
6.3	הוראות בינוי
	מבנים להריסה : תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה, למעט המבנים הכלולים בסעיף 6.2 (4) לעניין מבנים קיימים.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	א. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. ניקוז :

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

2. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השתייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

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

4. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. מים :

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

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

לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ד. אשפה ופסולת :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

חדרים לאצירת ביניים, של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר עי המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

ה. פיתוח מערכות התשתית :

תנאי לאכלוס מבני מגורים - ביצוע בפועל של מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז ודרכים) הנדרשים לתפעול תקין של השימוש למגורים ולשימושים החקלאיים.

6.5

סביבה ונוף

הנחיות סביבתיות בתחום מגורים בשוב כפרי, בקרקע חקלאית ונופש כפרי ובקרקע חקלאית :

שפכים :

שפכים בתחום התכנית יחובו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים.

איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות

וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיחוס. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח כל מתקן ייצור, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים. כל האמור לעיל, ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

ניקוז :

בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהייה וחלחול מי נגר. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר עי רשות הניקוז, ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי מר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי מר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'), ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח מגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדירה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדירה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

זיהום אויר :

כל פעילות המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ו/או שימוש ועמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובתקנות הקבועות בחוק. למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

חומרים מסוכנים :

לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק. עבודות הריסוס יוגבלו בקרבת אזור המגורים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

מפגעי ריח :

אכסון מוצרי מזון לבהמות והובלתם יעשו תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר.

רעש :

מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



סביבה ונוף	6.5
בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על : בשעות היום - (7:00 - 21:00) עד DBA 45 בשעות הלילה - (21:00 - 7:00) עלא יעלה רעש רקע. קרקע : לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.	
חניה	6.6
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
חשמל	6.7
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל -מתח נמוך מתח תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבל חשמל מתח נמוך 3.0 מ' כבל חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבל חשמל מתח עליון 1.0 מ' ארון רשת 3.0 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3- מטרים מכבלי חשמל אלא	

6.7

חשמל

לאחר קבלת אישור החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ 10.0- מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף הזה. לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006.

6.8

תקשורת

קווי תשתית :

קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום תכנית זו, יהיו תת קרקעיים.

6.9

עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלח-1978.

2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה

שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

כללי :

א. "נספח עצים בוגרים מהווה חלק מנחה ממסמכי תכנית זו.

ב. ביצוע עבודות כריתה/העתקה יעשה לאחר קבלת רישיונות כריתה/העתקה כד"ן.

ג. התוכנית כפופה לנספח עצים בוגרים המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תוכנית ג/18731

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל



שמיירה על עצים בוגרים	6.10
נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר על ידי מוסד תכנון. ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, או מכל סיבה אחרת, (ולא יותר מ - 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים עי אגרונום. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים לשטח אחר בתחום התכנית. ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דוח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ. ג. היתר בניה הכרוך בהעתקת עצים יכלול את התנאים הבאים : עצי חורש ים תיכוני המיועדים להעתקה יועתקו בין החודשים דצמבר לפברואר ; עצי דקל, עצי נוי וסיסמים יועתקו בין החודשים מרץ ליוני, למקומות הקבועים מראש. ביצוע ההעתקות יעשה בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום, ובליוי מוכח שלוש שנים, לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. הוראות בנוגע לעצים לכריתה : א. 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, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם. ב. לבקשה להיתר יצורף מידע, אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד. ג. 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.	
פיקוד העורף	6.11
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית.	
היטל השבחה	6.12
היטל השבחה יגבה כחוק.	

ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת : הסעדה, שירותי בילוי נופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים וכד') שהוקמו מתוקף תכנית זו	הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה) - כתנאי להיתרי בנייה נוספים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18