

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0918078

הגדלת זכויות בניה ופיצול מגרש מגורים מנחלה 121 - לימן



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/02/2022

להפקיד את התכנית

10/08/2022

תאריך מ"מ 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

התכנית עוסקת בנחלה 121 במושב לימן.
התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ-3 יח"ד (בשני מבנים) בשטח 495 מ"ר עפ"י ג/18731 ל-3 יח"ד בשלושה מבנים ויח"ד קטנה בגודל 55 מ"ר הנכללת בסך הזכויות, בשטח כולל של 775 מ"ר (עיקרי). התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית מיום 18/03/2010.
התכנית מסדירה את קווי הבניין בנחלה בהתאם למצב הקיים וכן מציעה תכנון להליך הסדרת חריגות בנייה במגרש.
כמו כן התכנית מפצלת את שטח ייעוד "מגורים ביישוב כפרי" בנחלה ויוצרת מגרש מגורים נפרד בייעוד "מגורים א". (מתוך ייעוד "מגורים ביישוב כפרי" תגרע זכות יח"ד 1 לטובת ייעוד מגורים א')
התכנית מחליפה את תכנית ג/11043.
התכנית מתירה גמישות לשימוש בכל 300 מ"ר לשימושי תעסוקה.
לפי תמ"מ 9/2 מותרות בישוב 490 יח"ד ולפי תמ"א/35 מותרות בישוב 450 יח"ד. על פי תכניות מאושרות נוצלו רק כ- 325 יח"ד.



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

הגדלת זכויות בניה ופיצול מגרש מגורים מנחלה 121
-לימן

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

201-0918078 מספר התכנית

12.569 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל אשר

210857 קואורדינאטה X

774568 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 121 במושב לימן**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

שכונה צפון מערב מושב לימן 121

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18210	מוסדר	חלק	19	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/12/2014		1840	6942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18731 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18731
04/08/2002		3498	5099	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 11043 ולא יתאפשר להוציא היתרים חדשים מכוחה.	החלפה	ג/ 11043



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב מנשה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מנשה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 32 04/03/2021	יואב מנשה	07/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

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 וויס (1)			לימן	לימן		054-8174744		v4onot@gmail.com
	פרטי	מרטין וויס (1)			לימן			054-8174744		v4onot@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 121 מושב לימן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל 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	יואב מנשה		ים תכנון	עמקה	עמקה	1	054-9217545		yamtihnun@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שבח חיים	584	שבח וויס	עפולה	עפולה	16	04-6594970		rotshev@netvision.net.il

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

תוספת זכויות בניה בנחלה ויצירת מגרש חדש בייעוד "מגורים א" באמצעות פיצול הנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"מגורים בישוב כפרי" ל"מגורים ביישוב כפרי" ו"מגורים א".
2. הגדלת זכויות בניה למגורים ביישוב כפרי.
3. קביעת שימושים וזכויות בניה לפל"ח בנחלה.
4. שינוי קו בניין בייעוד "מגורים בישוב כפרי" ובייעוד חקלאי.
5. קביעת זכויות וקווי בניין למגרש המפוצל-"מגורים א".



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	121A
קרקע חקלאית	121B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	121A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,696.34	21.45
קרקע חקלאית	9,876.45	78.55
סה"כ	12,572.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	374.97	2.98
מגורים בישוב כפרי	2,320.83	18.46
קרקע חקלאית	9,875.48	78.56
סה"כ	12,571.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. בית מגורים. ב. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום. ג. סדנאות או משרדים למקצועות חופשיים במסגרת מבנה המגורים לשימוש בעל המקום ומשפחתו. ד. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות א
	אדריכלות א. חומרי גמר-בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים. הגגות יעוצבו וייבנו מחומרים שישתלבו בסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ב. דודי שמש-דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג. ג. תליית כביסה-מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ד. מזגנים-מזגנים ומעבים ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו. ה. עיצובם האדריכלי של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו במבני המגורים.
ב	בינוי ו/או פיתוח בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החנייה, מתקני האשפה, מכלי דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור ופיתוח חצר. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
ג	הוראות בינוי 1. בריכת שחיה: א. בריכה מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכנית. ב. בריכה לא מקורה יהיה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או קדמי, במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. -מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. -יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת המים. ג. שטחה של בריכת השחיה הלא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. -היתר בניה לבריכת שחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים. ד. שטח המים בבריכה מקורה או לא מקורה לא יעלה על 75 מ"ר ליח"ד. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר משרד לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו ובמגבלות קווי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח ייכלל במסגרת השטח העיקרי.
ד	חניה א. שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. ב. תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבנה המגורים או בנפרד. ג. בנייה בקו צדי 0 תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. ד. תותר בנייתה של חניית רכב מקורה, בתנאי שמיקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. ה. הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.
ה	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

<p>מגורים א'</p>	<p>4.1</p>
<p>גדרות-הקמת גדר אינה חובה אלא רשות, גובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית.</p>	
<p>היקף אחסון</p> <p>מחסנים : א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו וישרתו את המטרות העיקריות של השימושים המותרים במגרש. ב. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p>	<p>ו</p>
<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>א. בתי מגורים. בנוסף יותרו השימושים הבאים :</p> <p>1. בריכת שחיה.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (על חשבון זכויות למגורים).</p> <p>3. מחסן דירתי.</p> <p>4. חנייה.</p> <p>ב. שימושים חקלאיים : תותר בנייה של 200 מ"ר נוספים עבור קבוצת השימושים החקלאיים. (מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים). גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. בתי רשת, מנהרות עבירות לגידול צמחי. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור, סככות ל : אחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. גידול ואחזקת בעלי חיים.</p> <p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <p>א. 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' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. 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 ייחורים וצמחים, גידול קטטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.2

מגורים בישוב כפרי

קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות:

א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: (אכסון תיירותי) בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').

ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב 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 באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.

ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים

המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

6. אחסנה. ה. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור תכנית זו. ו. מותר יהיה להמיר 50% מהשטח המיועד לשימושים תומכי החקלאות (שת"ח) לשימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח). ניתן להמיר עד 50% מזכויות לשימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח) לשימושי תומכי חקלאות (שת"ח).

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. בריכת שחייה: -בריכה מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. -מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. -יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת המים. -שטחה של בריכת השחייה הלא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. -היתר בניה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר משרד לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו ובמגבלות קווי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח ייכלל במסגרת השטח העיקרי.

מרתפים

ב

-תותר בניית מרתף ביח"ד רגילה. -שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין. -בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

4.2	מגורים בישוב כפרי
ג	<p>חניה</p> <p>-שטח החניה יוקצה בתחום המגרש. -תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד. - 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 לכיוון השכן.</p>
ד	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>א. ניתן לחלק מגרש בייעוד מגורים בישוב כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד מגורים בישוב כפרי. המגרש השני יישאר אף הוא בייעוד מגורים בישוב כפרי, יהיה בגודל כפי שנקבע בהערה ח' ברמת הטבלה שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו, ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ב. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ה	<p>היקף אחסון</p> <p>-תותר הקמת מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. -הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים. -עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה, בתי צמיחה, בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים וכו' (דיר צאן, רפת, אורווה, למעט גידול חזירים). -מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה, מחסן חקלאי, חממות, עיבוד בתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי וכו'. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש לשימוש החקלאי.</p> <p>-מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי: גנרטור, בריכת אגירה וכד'. -דרכי גישה, חניון וגינות.</p> <p>-מתקנים לייצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עדכוניה ועל שינויה/ בשטח החקלאי יותר עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/ 21904 באזור רגישות 6.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני המשק לבין מבני מגורים ומבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>-תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה יהיה קבלת חו"ד ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית בהתאם לצורך עפ"י סוג המבנה המבוקש ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית בבואה לדון בבקשה להיתר. בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים: -מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין המבנים הקיימים והמתקנים בנחלה, עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין המבנים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות. -תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים, קירות</p>

קרקע חקלאית	4.3
<p>תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, טיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית 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 ואוויר 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 תכנית 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 ימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי. -ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:</p> <p>א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.3 לעיל. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)		2 (5)	8.5 (4)	1	65	300	(3)	(3)	60 (2)	240 (1)	374.97	200	מגורים א'	מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(6)			8.5 (4)		10					200 (7)		121A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1 (3)	2 (5)	8.5 (11)	3 (10)			(3)	(3)	120 (9)	535 (8)	2320.83	121A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1 (14)	8.5 (4)	5 (13)	10					160 (12)		121A	תירות	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	1 (3)	2	8.5 (4)		10					140 (15)		121A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		2	10 (17)		80					1250 (16)	9874.01	121B	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשת"ח ו/או שמ"ח לשימושים חקלאיים ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חקלאיים ביעוד "מגורים ביישוב כפרי".

ב. בכל יחידת דיור, בכל שטח התכנית, ניתן להמיר שטח לשימוש משרדים למקצועות חופשיים עד סך 30 מ"ר שטח עיקרי.

ג. קו בניין לבריכת שחייה פרטית יהיה 2 מטר, מלבד קו בניין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי של הנחלה) שיותר גם בקו בניין 0.

ד. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו קדמי 0 מ' ו/או בקו בניין צדי 0 מ'. בנייה בקו צדי 0 תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה.

ה. המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ' או בפנינות האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בנייה בקו צדי 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. -במחסן נפרד מבית מגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 3.5 מ'.

ו. גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לג/21904.

- ז. יתאפשר פיצול עתידי נוסף של מגרש מגורים מיתרת שטחי המגורים בנחלה. במגרש מגורים שיפוצל מנחלה חקלאית יהיו הוראות הבניה כדלהלן:
- גודל מגרש מרבי: 500 מ"ר.
 - שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 240 מ"ר - שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: 60 מ"ר
 - ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
 - אחוזי בניה כוללים: 60% אך לא פחות מ- 160 מ"ר.
 - תכסית קרקע: 45%.
 - מספר יחידות דיור: 1.
 - מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 2.
 - גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 8.5 מ'.
 - קו בנין צידי-ימני, צידי-שמאלי, אחורי: 3 מ'. קו בנין קדמי: 5 מ'.
 - זכויות הבנייה למגרש המפוצל יהיו מתוך זכויות המגורים בנחלה ולא בנוסף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה מורכבות מיחיד 1. ביחיד 240 מ"ר שטח עיקרי, בנוסף תותר בריכת שחייה בשטח עד 75 מ"ר.
- (2) 60 מ"ר שטחי שירות (חניה מקורה ל 2 כלי רכב כ-30 מ"ר, מחסן כ-10 מ"ר, ממ"ד כ-14 מ"ר, 6 מ"ר נותרים יותרו לשימושים אחרים או לשימושים המפורטים, בנוסף תותר העברת מ"ר משימוש שירות אחד לשימוש שירות אחר באישור הוועדה המקומית).
- (3) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (4) עד 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור כביסה ודוד שמש ועד 10 מ' לגג משופע.
- (5) בנוסף תותר עליית גג.
- (6) לפי תשריט.
- (7) תותר בנייה של 200 מ"ר עבור קבוצת השימושים החקלאיים. (מתוכנן עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים). גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה, בתי רשת, מנהרות עבירות לגידול צמחי. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור, סככות ל: אחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. וגידול ואחזקת בעלי חיים. בתנאי שהיקפם, כולל כל יתר השימושים המותרים באותו תא שטח, לא יעלה על 70% משטח הקרקע.
- (8) זכויות הבניה מורכבות מ 2 יחיד. בכל יחיד 240 מ"ר שטח עיקרי, ניתן להעביר שטחים עיקריים מיחיד רגילה על חשבון יחיד רגילה אחרת בשטח של עד 80 מ"ר. תותר יחיד קטנה אחת נוספת בשטח עד 55 מ"ר (הנכללת בסך הזכויות) הצמודה ליחיד בתחום חלקת המגורים בנחלה. בנוסף לכל יחיד תותר בריכת שחייה בשטח של 75 מ"ר..
- (9) זכויות הבנייה מורכבות מ 2 יחיד. לכל יחיד סך של 60 מ"ר שטחי שרות (חניה מקורה ל 2 כלי רכב כ-30 מ"ר, מחסן כ-10 מ"ר, ממ"ד כ-14 מ"ר, 6 מ"ר נותרים יותרו לשימושים אחרים או לשימושים המפורטים לשירות, בנוסף תותר העברת מ"ר משימוש שירות אחד לשימוש שירות אחר באישור הוועדה המקומית)-שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו-15 מ"ר ליחיד קטנה.-ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו קדמי 0 מ' ו/או בקו בניין צדי 0 מ'..
- (10) מתוך כך, יחיד אחת קטנה צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הרגילות ושאינה ניתנת לפיצול מהמגרש..
- (11) עד 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור כביסה ודוד שמש ועד 10 מ' לגג משופע.-גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 3.5 מ'..
- (12) זכויות עבור קבוצת שימוש שתי"ח: גודל יחידת אירוח בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים. בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בנייה בין שימוש תעסוקה לתיירות (בין שמי"ח ל-שתי"ח) וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר. זכויות הבנייה יותרו ב 20-55 מ"ר נטו לאחר אירוח.
- (13) תיתכן גמישות במס' יחידות האירוח בהתאם לתקן משרד התיירות אך לא מעבר לסך הזכויות המותרות לאירוח. (ערך יח"א).
- (14) תותר קומת גלריה לפי תקנות משרד התיירות.
- (15) זכויות עבור קבוצת שימוש שמי"ח: בסמכות ועדה מקומית להעביר זכויות בנייה בין השימושים תיירות לתעסוקה ולהיפך (בין שתי"ח ל-שמי"ח) עד 50% וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

(16) בנוסף יותר עד 80% לחממות.

(17) יותר גובה למטרות חקלאיות מעל מהגובה הנ"ל, באישור משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם - כל הצנרת בבניין (מים, ביוב, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה מוסתרת. - קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים או בשילוב של שניהם.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה. בתכנית 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. תנאי להוצאת היתר בניה בשטחי המגורים הנו אישור תכנית בנינו/פיתוח לכל שטח המגורים בנחלה שיראה את ניצול כל זכויות הבניה לרבות דרכי הגישה הפנימיים ופתרונות החניה.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג, המיזוג ותליית הכביסה, למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. אנטנות וצלחות לוויין יותקנו במקום מוצנע. -לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות בישוב, או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא ינתנו עוד היתרי בניה, אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" לישוב במלואו, הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב, ע"י האגודה החקלאית ובאישור הועדה המקומית.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני המשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות.

6.4**חניה**

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.

6.5**חשמל**

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

חשמל	6.5
<p>המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן. - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף. - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד. - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה. - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ). 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו. 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו. - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך. - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה. - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון. - 1 מ' י. ארון רשת. - 3 מ' יא. שנאי על עמוד. 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 מונה תכנון זמין מונה הדפסה 18 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה 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>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ביוב במגרש מפוצל מנחלה- חיבור הביוב הקיים לנחלה ישמש כחיבור הביוב לנחלה ולמגרש המפוצל. באחריות המגרש המפוצל להסדיר בתכנית ההיתר/פיצול, קו ביוב פרטי בתחום הנחלה עד לחיבור הקיים.</p> <p>ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>טיפול במי נגר עיליים, תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת</p>	

ניהול מי נגר	6.7
<p>כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר 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 שההייה 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.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור /להעתקה או לעקירה : 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. 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 תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומנו 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, גזעו וצמרתו, 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. כללי: עבודות עקירה / העתקה יבוצעו לאחר קבלת היתר בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים חדש בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
פיתוח סביבתי	6.10
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הנו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניין וכד' וכל דרישת מהנדס הועדה.</p>	
שרותי כבאות	6.11
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה, יהיה קבלת חו"ד ממשרד החקלאות, כל זאת בהתאם לצורך עפ"י סוג המבנה המבוקש ובהתאם לדרישות הועדה המקומית בבואה לדון בבקשה להיתר. - בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים: -מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמתקנים</p>	



6.12	תנאים בהליך הרישוי
	<p>בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות. -תכנית פיתוח מפורטת לאזור 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 המבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית. -תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגוניהם. 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 תכנית 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 ימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהיו מפגע סביבתי.</p>

6.13	תשתיות
	קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.14	
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ל.ר
