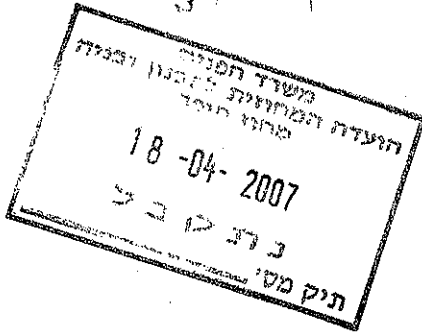


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. חוף הכרמל



תכנית מס' חכ/ 23 / נ

קביעת הוראות בניה ושימוש בשטחים
במושב גבע כרמל

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חכ/23

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.2.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. חכ/23

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5601

מיום 30.11.06

הודעה על אישור תכנית מס. חכ/23

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5680

מיום 17.6.07

עדכון : 4 לאוקטובר 2006 – מילוי תנאים להפקדה
20 למרץ 2007 – מילוי תנאים למתן תוקף

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. חוף הכרמל

תכנית מס' חכ/23/נ

קביעת הוראות בניה ושימוש בשטחים
במושב גבע כרמל

הוראות התכנית

1. שם, חלות ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' חכ/ 23 נ' – קביעת הוראות בניה ושימוש בשטחים במושב גבע כרמל" והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט (תחום המושב למעט חלקות ב' ו'ג' בנחלות). התכנית כוללת את החלקים הבאים:

א. תשריט ייעודי קרקע

ב. הוראות בניה (תקנון).

ג. נספחים

1. נספח א' – הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים (נספח מחייב, בצמוד לתקנון).

2. נספח ב' – הנחיות תכנוניות לתעסוקות לא חקלאיות (נספח מחייב, בצמוד לתקנון).

3. נספח ג' – הנחיות סביבתיות לאיכות הסביבה לתעסוקות לא חקלאיות (נספח מחייב, בצמוד לתקנון).

4. נספח ד' – מרחקי הצבה למבנים חקלאיים (נספח מנחה).

5. נספח ה' – ניקוז (נספח מחייב).

6. נספח ו' -התחייבות המושב וחברת הדלק – לתחנת תדלוק לצריכה עצמית.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות משח 16/, משח 16/1, חכ/23 – מושב גבע כרמל, חכ/23 ה' – הרחבת מושב גבע כרמל, חכ/מק/23/ט1 – חלקות נחלה 42 בגבע כרמל, חכ/מק/23/גשא – שינוי גבול בן אזור מגורים ואזור חקלאי בנחלה 45 במושב גבע כרמל.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11773		31
11899		3
11900	2-63	
11901		2
11902	3-19, 21-53, 55-60	

4. מקום התכנית

מושב גבע כרמל הנמצא מערבית לכביש מס' 4, צפונית ל צרופה ודרומית לקיבוץ עין כרמל.

5. שטח התכנית

כ- 1,889.04 דונם

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל בחכירה מתחדשת למושב גבע כרמל ובחכירה לדורות, לפרטיים במגרשי ההרחבה ובמגרשים המיועדים לבעלי מקצוע.

7. יוזם ומגיש התכנית:

ועד מושב גבע כרמל -

מושב גבע כרמל ד.נ. חוף הכרמל טל' 04-9842030 פקס' 04-9841227

8. עורך התכנית:

רחל שלם אדריכלית-

מושב הבונים ד.נ. חוף הכרמל 30845 טל' 04-6396837, 04-3736640 פקס: 04-6392776

9. מטרות התכנית:

- 9.1 קביעת שימושים, הוראות עיצוב ובינוי וזכויות בניה באזורי המגורים ובשטחים החקלאיים שבחלקות א' בנחלות ותנאים למתן היתרי בניה.
- 9.2 קביעת שימושים, הוראות עיצוב ובינוי, זכויות בניה לתעסוקות לא חקלאיות באזורי המגורים בחלקה א' נחלה ותנאים למתן היתרי בניה.
- 9.3 שינוי יעוד שצ"פ לדרך ושינוי יעוד שטח דרך ומבני ציבור, לשטח למבני ציבור משולב בשצ"פ ולמוסדות ציבור ושצ"פ וכן קביעת שימושים, הוראות זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- 9.4 קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה.
- 9.5 קביעת מגבלות בניה מדרכים ארציות ומקו הדלק.

10. ביאור סימוני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים בחלקה א' בנחלה	שטח צבוע צהוב
אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה	שטח צבוע פסים עבים בצבע ירוק בהיר
שטח חקלאי (חלקה ב')	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים לבעלי מקצוע	שטח צבוע צהוב מותחם בירוק
דרך מוצעת	שטח צבוע בורוד
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך משולבת	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק/ורוד
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה
שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ	שטח צבוע חום כהה וירוק לחלופין
שטח למוסדות ציבור	שטח צבוע חום וסגול לחלופין
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
תעלת ניקוז / נחל	שטח צבוע תכלת
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקווקו
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק מותחם בעיגול ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מוקף בעיגול מקווקו
גבול אזור המגורים בנחלה	קו שחור דק
מספר נחלה	מספר שחור מוקף ריבוע שחור
מספר מגרש	מספר שחור
גבול מגרש	קו שחור
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים שחורים
מספר גוש	מספר שחור כהה
קו חשמל מתח גבוה	קו אדום מקוטע עם 2 נקודות
קו חשמל מתח עליון	קו אדום מקוטע עם 3 נקודות
רצועת קווי הדלק	שטח מטויט בפסים שחורים
קו בניין מרצועת קווי הדלק	קו סגול מקוטע
קו בניין מדרך מס' 4	קו אדום מקוטע
דרך לביטול	קווים אלכסוניים אדומים

מספר הדרך
רוחב הדרך
קו בנין מקצה רצועת הדרך

מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

11. הגדרות:

"נחלה" – יחידת משק, יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המחולקת לשני אזורים: "אזור המגורים בנחלה" ו- "אזור החקלאי בנחלה".

"אזור המגורים" בנחלה – שטח קרקע מתוך הנחלה הנמצא בחלק הקדמי, על פי המסומן בתשריט, והמיועד למגורים ולשימושים נוספים חקלאיים ושאינם חקלאיים (כמפורט בתכנית זו).

"אזור החקלאי" בנחלה – שטח קרקע מתוך הנחלה הנמצא בחלק האחורי של הנחלה, המיועד לעיבוד חקלאי, למבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי בלבד ולמבנים לגידול בעלי חיים.

"מוסדות ציבור" – שטח המיועד למתן שירותים אישיים וציבוריים ויכול שיהיה על בסיס עסקי.

"החוק" – חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

"מפגע סביבתי" – זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום או/ו מים עיליים, מפגע חזותי וכל פעילות שאינה עומדת בדיני איכות הסביבה ו/או בדרישות המשרדים הממונים.

"סך יחידות הדיור בתכנית" – 160 יח"ד ב-80 נחלות, 20 יח"ד לבעלי מקצוע ו-82 יח"ד בהרחבה סה"כ 262 יח"ד.

12. תכליות, שימושים ותנאים להוצאת היתרי בניה באזור המגורים בחלקה א'

בנחלה: (שטח צבוע צהוב בתשריט) .

12.1. גודל אזור המגורים בנחלה

גודל החלק המיועד למגורים בחלקה יהיה כ- 3.0 דונם, כמסומן בתשריט, ובהתאם לתכניות המאושרות על השטח.

12.2. שימושים המותרים באזור המגורים בנחלה (כללי) –

אזור המגורים בנחלה – מיועד למגורים, מבני שירות למשק החקלאי, מבנים לתעסוקה לא חקלאית, מבני אירות כפרי ("צימרים") ובריכות שחיה פרטיות, הכל כמפורט בתכנית זו.

12.3. סוגי המבנים, שטחם, מיקומם, והשימושים המותרים בהם –

להלן פירוט המבנים המותרים להקמה באזור המגורים בנחלה, שטחם ומיקומם .

מבני מגורים

- 12.3.1. שני מבני מגורים ובהם 2 יחידות דיור + יחידת דיור קטנה הצמודה לאחד המבנים.
- 12.3.2. יחידות הדיור הקטנות יותרו כמענה למגורי הורה או בן משפחה אתר של בעל הנחלה ויאושרו רק בנחלות המאושרות ביום אישור התכנית.
- 12.3.3. יחידות הדיור קטנות אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה ותבואנה בנוסף להן.
- 12.3.4. מיקומן יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה המגורים.
- 12.3.5. שטחה הכולל של יח"ד הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד.
- 12.3.6. יח"ד הקטנות אינן ניתנות לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.
- 12.3.7. סה"כ השטח למגורים – 495 מ"ר "שטח עיקרי" + 120 מ"ר "שטחי שירות".

בחלה 42 (חלקה 39)

- 12.3.8. בנחלה 42 יחולו הוראות תכנית חכ/מק/23 ט'1. בכל הנוגע לזכויות ותוראות הבניה למגורים הקבועים בתכנית ויתר ההוראות והזכויות יהיו ע"פ תכנית חכ/23 נ

12.3.9. בחלה 45 יחולו הוראות תכנית חכ/מק/23 נ"א בכל הנוגע להוראות הבינוי
בנחלה הקבועים בתכנית, ויתר ההוראות והזכויות יהיו ע"פ תכנית חכ/23 נ

12.4. מבנים לתעסוקה לא חקלאית

1. שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
2. אירוח כפרי, בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר.
3. שטחה של כל יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.
3. סדנאות לאומנות.
4. שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
5. אחסנה במבנה סגור ומקורה.
6. מלאכה ותעשייה זעירה.
7. חנויות מפעל שפעולתן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.

השימושים והוראות הבניה יהיו לפי הוראות נספח ההנחיות הסביבתיות ונספח ההנחיות
התכנוניות המצורפים לתכנית.

סה"כ השטח "לתעסוקה לא חקלאית" לא יעלה על 500 מ"ר (שטח "עיקרי" + "שרות").

12.5. מבנים לתעסוקה חקלאית

1. מבנים חקלאיים למיניהם ומבני שירות למשק החקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכד'.
2. מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר במצבם.
בניית מבני משק חדשים לגידול בעלי חיים בחלק זה בנחלה תהייה אסורה.
3. הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות נספח א' הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים.
הערה: תכנית זו אינה פוגעת בחוקיותם של מבנים לגידול בעלי חיים המאושרים כחוק.

12.6. מיקום המבנים בחלקה א' בנחלה

- בחלק הקדמי של אזור המגורים בנחלה יותרו הקמת מבני מגורים, מבני קייט, מבנים למעון
קשישים ושימושים נוספים המותרים באזור המגורים.
מבנים למלאכה, תעשייה זעירה, מבני שרות לחקלאות ומבנים נוספים המותרים באזור המגורים
בנחלה, והעלולים להוות מטרד לשכנים, ימוקמו בחלק האחורי של אזור המגורים בנחלה.
- 13. תכליות ושימושים באזור החקלאי בחלקה א' בנחלה** (שטח צבוע פסים ירוקים
אלכסוניים בתשריט).

האזור החקלאי בנחלה מיועד לשימוש הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של הקרקע
או לגידול בע"ית. יותרו מבנים כגון: חממות, בתי אריזה, לולים, רפתות, דירים, אורות וכד'.

14. תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקה א' בנחלה

- 14.1. **תנאי להוצאת היתר בניה בחלקה א' בנחלה**, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח
החלקה, שתציג את פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי
גישה, ניקוז וכד'.
- יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים, או
להתנות תנאים, אם לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים הגובלים.

14.2. תנאים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים בחלקה א' בנחלה (באזור המגורים ובאזור

החקלאי)

לא יינתן היתר בניה למבנה חקלאי באזור המגורים בנחלה ובאזור החקלאי בנחלה, אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים:

1. יתקבל אישור משרד החקלאות ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת.
2. קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר בניה הינה הוראה שכל סטייה ממנה תהווה "סטייה ניכרת".
3. המבנה, כפי שמפורט בבקשה להיתר, מתאים, לדעת הועדה המקומית, לשימוש החקלאי המבוקש בגודלו, עיצובו ובחומרי הגלם שלו.
4. תסומן דרך גישה למבנה, בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.

15. תכליות ושימושים אחרים:

15.1. שטח משולב למבני ציבור ושצ"פ (צבוע בצבע חום כהה וירוק לחילופין בתשריט. שטח המיועד לשטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ושירותי ציבור, בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק. מותר להקים בו מבני ציבור כגון: מרפאה, מבני חינוך, דת ותרבות, מקלטים ציבוריים, מתקני הצללה, תחנות טרנספורמציה, מתקני ספורט ומשחק, ומתקנים לתשתיות הנדסיות.

15.2. שטח ציבורי פתוח: (צבוע בצבע ירוק בתשריט)

שטח המיועד לגינון וטיפוח הנוי. אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, שבילים להולכי רגל ומתקנים לתשתיות.

15.3. אזור מגורים א'- (צבוע בצבע כתום בתשריט)

אזור המיועד למגורים, ומותרת בו הקמת בית מגורים אחד בלבד, בהתאם להוראות תכנית חכ/23 ה' – הרחבת מושב גבע כרמל.

15.4. מגרשים ל"בעלי מקצוע" – (צבוע בצבע צהוב ומותחם בירוק - בתשריט)

גודל ומיקום המגרשים יהיה כמסומן בתכניות מש"ח 16 ומש"ח 16/1. במגרשים אלו תותר הקמת בית מגורים אחד במגרש.

15.5. דרך – (שטח צבוע חום - בתשריט)

תשמש למעבר כלי רכב והלכי רגל. ניתן להקים בתחומה מתקני תשתית כגון: ביוב, מים, תקשורת, חשמל וניקוז. הכל באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לסעיף 1 לחוק. לא תותר גישה ישירה מדרך מס' 4 לנחלות הגובלות.

15.6. מוסדות ציבור – (שטח צבוע חום וסגול לחילופין - בתשריט)

שטח למבני ושירותי ציבור וקהילה שאינו מיועד להפקעה לפי הוראות החוק אלא לרישום ע"ש המושב. השטח מיועד להקמת מבנים למתן שירותים אישיים וציבוריים כגון: מבני מינהלה, מחסנים לצרכי גינון ותחזוקת המושב, מתקני ספורט ובריכות שחיה, מבני חינוך, דת, תרבות ובריאות, גנים ציבוריים, מכולת, שירותים טכניים נלווים, מתקנים לתשתיות הנדסיות ותחנת תדלוק פנימית לצרכי תושבי המושב בלבד ושאינה עוסקת במכירת דלק לציבור על בסיס עסקי. **ובהתאם לתמ"א 18 שינוי 4.**

תחנת התדלוק הקיימת תהיה לצריכה עצמית בלבד בהתאם להגדרות תמ"א 18 שינוי 4 ולא תותר מכירת דלק על בסיס עסקי ולצרכנים שאינם תושבי המושב. הפרת הוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית.

תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בכל ההוראות והתנאים הנדרשים בתמ"א 18 שינוי 4.

הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

האזור	שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור המותרות	מס' קומות	מרווחים לגבולות המגרש	תכנית מקסימלית
אזור המגורים בנחלה (צהוב)	מגורים: תותר הקמת שני בניינים ובהם 3 יח"ד סה"כ. בבניין אחד תותר יח"ד אחת שבה שטח הבניה לא יעלה על 220 מ"ר "שטח עיקרי" ועוד 60 מ"ר "שטחי שרות". בבניין השני תותר הקמת יח"ד נוספת בשטח כמו בבניין לעיל וכן יחידה קטנה צמודה ב"שטח כולל של 55 מ"ר*. ב. תעסוקות לא חקלאיות: עד 500 מ"ר לשימושים לא חקלאיים (ראה הערות). ג. מבנים חקלאיים: כמו ב"אזור חקלאי בנחלה"	למגורים – 2 קומות ובנוסף מרתף, כאמור בהערות לטבלה לעניין הגובה.	קדמי – כמסומן צדדי – 4 מ' אחורי – 0 מ' לכיוון האזור החקלאי בנחלה. מרחק מינימלי בין מבני מגורים – 6.0 מ'. המרחק בין מבני המגורים והמבנים לתעסוקות לא חקלאיות יהיה עפ"י האמור בנספח ב' המצורף. ובין המבנים החקלאיים יהיה על פי טבלת ההצבה (נספח ד')	עד 70% לכל המבנים (למגורים, תעסוקות לא חקלאיות ולמבנים חקלאיים)
אזור החקלאי בנחלה (פסים ירוק)	לפי נספח א	כמפורט בנספח א' – המצורף "הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים" (נספח מחייב).	עפ"י האמור בנספח א' המצורף. קווי הבניין מדרכים ארציות יהיו בהתאם לתשריט ולהערות לטבלה בסעיף 4 קווי הבניין ומגבלות הבניה מקו הדלק יהיו בהתאם לתשריט ולהוראות סעיף 20	כמפורט בנספח א' – המצורף "הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים" (נספח מחייב).
אזור מגורים א' (כתום)	הוראות וזכויות הבניה יהיו לפי תכנית חכ/23 ה'			
"בעלי מקצוע" (צהוב מותחם בירוק)	מבנה מגורים אחד שטח עיקרי – 225 מ"ר שטחי שרות – 43 מ"ר	2 קומות עד 7 מ' בגג שטוח עד 8.5 מ' בגג משופע	קדמי כמסומן צדדי – 4 מ' אחורי – 5 מ'	
מבני ציבור משולב בשצ"פ ובמוסדות ציבור (חום כהה וירוק לחופין)	50% שטחים עיקריים + 20% שטחי שרות	2 קומות ולא יותר מ- 8.0 מ' מדוד מפני ממדרכה הסמוכה.	5 מ' לכל כיוון	50%

* יחידות קטנות יאושרו רק בנחלות המאוישות ביום אישור התכנית.

הערות לטבלה - הערות אלו הן חלק בלתי נפרד מהטבלה ומחייבות.

1. מבנים ל"תעסוקה לא חקלאית" בנחלה:

1.1 סך כל השטחים המותרים לתעסוקה לא חקלאית: סך כל השטחים ל"תעסוקה לא חקלאית"

בנחלה יהיה בהתאם למפורט ברשימת התכליות המותרות בסעיף ב. 11.3 ולא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות), במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.

מבני אירוח ("צימרים"): עפ"י האמור, שטחם יהיה חלק מהשטח המאושר לשימושים בלתי חקלאיים, כלומר מתוך סה"כ 500 מ"ר המותרים לפעילות לא חקלאית. הגובה המקסימלי לצימרים יהיה כמפורט בסעיף 17 לעיל.

הוראות מפורטות להקמת מבני אירוח ("צימרים") ראה בסעיף 17 להלן.

1.2 במבנים לתעסוקה לא חקלאית אחרים – גובה שיא הגג לא יעלה על 5.20 מ' מפני קרקע טבעית במרכז המבנה.

1.3 תנאי להיתר בניה: היתר בניה לתעסוקה לא חקלאית יותנה באישור אגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.

1.4 הוראות בינוי ועיצוב אדריכלים

א. מבנה המיועד לפעילות לא חקלאית יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים וגימור באיכות גבוהה.

ב. הקירות החיצוניים של המבנה יבנו מחומרים קשיחים.

ג. כל השילוט יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית.

ד. באזור המגורים בנחלה ייאסר חיבור בין שני מבני המגורים העיקריים, גם לא באלמנטים ארכיטקטוניים. הוראה זו תהייה הוראה ארכיטקטונית מחייבת, שכל סטייה ממנה תהייה "סטייה ניכרת", כאמור בחוק.

ה. המבנים לתעסוקה לא חקלאית כגון: "צימר", משרד, משפחתון או פעוטון, יכולים להיות צמודים לבית המגורים של בעל המשק, ובלבד שסך גודל המבנה: תעסוקה + מגורים, לא יעלה על 380 מ"ר, כולל "שטחים עיקריים" ו"שטחי שירות".

2. שטחי שרות לבנייני המגורים – גודל שטחי השרות יהיה כלהלן:

ל"יחידה הגדולה" (עד 220 מ"ר): חניה מקורה – 30 מ"ר, מחסן – 10 מ"ר, ממ"ד – 8 מ"ר ולשימושים אחרים כגון: מבואה, בליטות ומתקנים טכניים – 12 מ"ר. סה"כ 60 מ"ר.

סה"כ שטחי שרות ל-2 היחידות הגדולות = 120 מ"ר.

ב"אזור מגורים א": עפ"י הוראות תכנית חכ/23 ה

ב"אזור לבעלי מקצוע": 30 מ"ר לחניה, 5 מ"ר למחסן ביתי, 8 מ"ר ממ"ד. סה"כ 43 מ"ר.

3. גובה מבני המגורים

גובה הבניין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע ממפלס 0.00 של הבניין.

מפלס 0.00 של הבניין מותר שיהיה עד גובה של 60 ס"מ מפני המדרכה הגובלת.

מותר לבנות מרתפים, אשר לא יחושבו במניין קומות הבניין, אך שטחם ייכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם. לא יותקנו במרתף מערכות מים וביוב אלא אם תותקן מערכת סניקה בין המרתף לביוב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 60 ס"מ מגובה המדרכה הגובלת.

4. הוראות לעניין שמירה על קו בניין מדרג ארצית מס' 4

בתחום קו הבניין של דרך מס' 4 לא תותר כל פעולת בניה, כולל בשטחים החקלאיים, למעט מתקני תשתית. אסורה בניה וחניה בתחום קו הבניין, 75 מ' משפת דרך מס' 4. סעיף זה הינו הוראה ארכיטקטונית מחייבת שכל סטייה ממנה מהווה "סטייה ניכרת" עפ"י החוק.

16. מבנים קיימים החורגים מהוראות התכנית:

מבנים קיימים עפ"י היתר בניה כדין ביום תחילת תכנית זו, אך החורגים מהוראותיה לעניין זכויות והוראות הבנייה – ייראו כתואמים הוראות תכנית זו. כל היתר בניה חדש יהיה עפ"י הוראות תכנית זו.

"שימוש חורג" שניתן ע"י הועדה המקומית ופג תוקפו, יהיה חייב היתר בניה חדש עפ"י הוראות תכנית זו.

17. הוראות להקמת מבני אירוח ("צימרים"):

17.1. מותר להקים בתחום אזור א' בנחלה מבנים אשר ישמשו כ"צימרים", (להלן: "מבני

אירוח כפרי" או "מבני קייט"). השטח הכולל של מבני הקייט לא יעלה על 160 מ"ר ברוטו, כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ- 20 מ"ר ברוטו. גובה תקרתו, בגג שטוח, לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית וגובה שיא תקרת הגג המשופע לא יעלה על 5.2 מ' מפני קרקע טבעית. כל יחידת קייט תכלול לפחות חדר אחד ששטחו לא יקטן מ- 14 מ"ר וכן מערכת שירותים ומטבחון. יש להבטיח בסמוך לכל יחידת קייט שטח מגונן (שטחי דשא, נטיעות ומקום ישיבה לאורחים) בשטח של לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יחידת קייט. מבנה הקייט הכפרי יהיה מבנה נפרד או מבנים נפרדים, או בצמידות לבית המגורים. מבנה הקייט הנ"ל לא יפגע באפשרות להקמת יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, באזור המגורים בנחלה.

מרחקים: בין "צימרי" ל"צימרי" ישמר מרחק של 2.0 מ' לפחות או קו אפס (0) בין יחידת אירוח אחת לשניה. המרחק בין בין יחידת האירוח הכפרי לבין כל מבנה אחר, יהיה 6.0 מ' לפחות, עפ"י הוראות תמ"מ 6/3.

את מבנה הקייט הנ"ל ניתן יהיה להקים באזור המגורים בנחלות בלבד ומבנה הקייט יהיה חלק בלתי נפרד מהנחלה לכל דבר ועניין, לרבות העברת זכויות ורישום בספרי המקרקעין. הבקשה להיתר בניה ל"צימרי" תכלול בתוכה את מיקום הבית ל"בן ממשיך", הקיים או המיועד. לבקשה להיתר יצורף נספח בינוי שיציג את מלוא פוטנציאל הבניה של כלל המבנים באזור המגורים בנחלה.

17.2. כל בעל נחלה אשר ירצה בפיתוח הנחלה לתיירות כפרית (מבני קייט), יגיש תכנית כוללת לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים ללינה, מבני שירותים ופיתוח סביבתי כולל דרך גישה בתחום הנחלה, חניות, מדרכות וגינון. התכנית תוגש בשלמות גם אם מגיש התכנית מעוניין בשלב ראשון לממש רק חלק ממנה.

17.3. לא יותר שימוש במבני הקייט למגורי קבע.

18. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לפחות לכל אחת מיחיד הגדולות ומקום חניה אחד ליחיד הקטנה. מותר להתקין את שני מקומות החניה כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה נפרד. מקומות חניה שיהיו מחוץ למבנה העיקרי יכולים להיות בחזית המגרש, מותר להקים מבנה חניה בקרוי קל ללא קירות בקו בנין צדי אפס (0) ובקו בנין קדמי של 1.0 מ', ובתנאי שניקוז המים מהגג לא יהיה לכיוון השכן. חניה בקרוי קל, פרגולה וחניה כחלק ממבנה המגורים תחשב כחלק משטחי הבניה בהתאם להוראות התקנות. במגרש שבו יש "צימר", יוקצה מקום חניה אחד לכל "צימר" בתחומי המגרש והחניה לא תהיה מקורה.

לכל מבנה ל"תעסוקה לא חקלאית" יוקצו עד 5 מקומות חניה נוספים. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.6 מ'.

19. גדרות: בכל מגרשי הבניה למניהם תותר הקמת גדר אטומה בגבולות המגרש, כלהלן:

בחזית - עד גובה של 1.2 מ'.

משני צידי המגרש ומאחור - עד 1.5 מ'.

בגבול המגרש בקטע של תא החניה - עד 1.8 מ'.

20. פרוזדור קו הדלק ומרחקי הבניה ממנו

20.1. פעולות בתחום הפרוזדור:

פרוזדור רצועת הדלק המצוין בתשריט התוכנית (מסומן בפסים בגוון שחור) אך הנמצא מחוץ לתחומה, מיועד לפרוזדור הנדסי לקווי הדלק.

אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ,

רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ- 5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ- 10 מ'), כפי שמסומן בתשריט התכנית.

מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה בלבד.

ביצוע חציות של רצועת הדלק ע"י כביש יהיה לאחר ביצוע ההגנות הנדרשות על קווי הדלק, בהתאם להנחיות חברות קווי הדלק.

המימון במקרה של חציית קווי הדלק יהיה על חשבון מבקש החצייה.

20.2. פעולות בתחום קו הבנין:

קו הבנין לפרוזדור רצועת הדלק יהיה 25.0 מ' מקצה הרצועה.

אין לבנות מבנים כלשהם, לרבות מבנים חקלאיים, במרחק הקטן יותר מ- 25 מ' מגבול הרצועה.

ניתן יהיה להקטין קו הבנין ל- 7.0 מ', בתנאי שיבוצעו ההגנות הדרושות בצינורות, באישור משרד לאיכות הסביבה.

לחממות בלבד ניתן להקטין את קו הבנין ל- 7.0 גם בטרם ביצוע ההגנות לצינורות, בתנאי קבלת אישור החברה האחראית לקו הדלק.

21. קביעת הוראות בניה להקמת בריכות שחיה:

21.1. כללי

ניתן יהיה להקים בריכת שחיה רק במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר.

21.2. הגדרות

בריכת שחיה:

מיכל מים מתועש או בנוי במקום, המיועד לשימוש לצורכי הדיירים בלבד, ולא לשימוש מסחרי, הנבנה בחצר בית המגורים ומשמש את בעליו.

שטח המים:

שטח פני המים של הבריכה, היטל על.

ביתן מערכות:

ביתן מערכות עילי – חדר בנוי המיועד להכיל את המתקנים הדרושים לשם הפעלת הבריכה, כגון: משאבות סינון ומשאבות אחרות, גנרטורים וכד'. שטח חדר המכונות יחשב במניין שטחי השירות המותרים לבניה במגרש.
ביתן מערכות תת-קרקעי – כנ"ל, אך בנוי מתחת למפלס הקרקע, הכניסה אליו תהיה מלמעלה.

ביתן מערכות תת – קרקעי יהיה בנוי בתוך קווי הבניין, אך יוכל להיות מבנה נפרד.

21.3. הוראות להקמת בריכת שחיה

1. תותר הקמת בריכת שחיה במגרש הגדול מ- 1,000 מ"ר.
2. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.
3. שפת הבריכה תרוצף ברצועה של 1 מ'.
4. הבריכה, כולל הריצוף, המתקנים להפעלתה וביתן המערכות יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש, פרט למגרש הגובל עם שטח ציבורי שבו תותר קביעת שפת הריצוף מחוץ לקווי הבניין במקביל לשטח הציבורי הפתוח.
5. מיקום ביתן המערכות: ביתן המערכות יהיה חלק מהבניין העיקרי, הן אם מדובר בבניין קיים או בבניה חדשה. תותר הקמת ביתן המערכות במבנה נפרד מהבניין העיקרי, רק בתנאי שכל מבנה הביתן יהיה תת קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבניה של המגרש.
6. חישוב שטחים: שטח מבנה המערכות יחשב במניין השטחים כ"שטח שירות", כחלק מ"שטחי השירות" המותרים. במקרה והבריכה תמוקם בקומת עמודים, ייכלל השטח המקורה שלה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי".
7. איסור הקמת מקפצה: לא תותר הקמת מקפצה
8. אמצעי בטיחות:

8.1. עומק המים לא יעלה על 1.80 מ'.

8.2. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות.

8.3. יוצגו אמצעי בטיחות כגון גידור או שווה ערך למניעת כניסה לא מבוקרת לבריכה, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

הבריכה, כולל המשטח המרוצף סביבה, תגודר בכל הכיוונים באופן רציף ומלא, ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה. הגידור יהיה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות.

21.4. תנאים להוצאת היתרי בניה לבריכת שחיה

אמצעי הבטיחות הנ"ל יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. כל בקשה להיתר בניה תובא לאישור משרד הבריאות.

22. הפקעה ורישום:

22.1. כל השטחים המיועדים לצרכי ומבני ציבור מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק.

22.2. לגבי השטח הציבורי המשולב בשצ"פ: לחילופין ניתן יהיה לחלק את השטח למגרשים נפרדים שיוחכרו למועצה האזורית על פי נוהלי מ.מ.י. והמועצות האזוריות שיהיו באותה עת.

23. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.

24. אשפה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצבת מכלי אצירה ייעודיים לאיסוף אשפה ומכלים להפרדה במקור ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות. מתקני אצירת האשפה יכול שיהיו גלויים או מוסתרים הכל לפי מידת ההשפעה הסביבתית המותרת והנדרשת ובהנחיית הרשויות המוסמכות.

25. תשתיות זורמות:

כל בניה חדשה תחובר למערכות התשתית של המושב עפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית. ניקוז: פתרון הניקוז בנחלה יהיה עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר ובכלל זה מתקני חלחול והחדרה. מערכות הניקוז שיוקנו יבטיחו מניעת זיהום קרקע ומים עליונים ותחתיים. שפכים: תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת חיבור למערכת הביוב המרכזית וקליטה במערכת ביוב מרכזית.

טפסי 4 יינתנו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרונות הביוב הנדרשים. איכות השפכים של השימושים הלא חקלאיים המותרת לחיבור למאסף תהיה בהתאם לחוק העזר לשפכי תעשייה ובהתאם להוראות נספח ג'.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את האיכויות הנדרשות יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית. המיתקנים יותקנו תוך הקפדה על מניעת מטרדים סביבתיים ויקבלו את אישור איגוד הערים. כל זאת יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

26. מערכת החשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'

בקווי מתח עליון- בין עמודים 6076, 6078, 164H, 161H, - מגבלות הבנייה בקרבת קווי החשמל
הן: 13 מ' מהתייל הקיצוני – לכל כיוון

17 מ' מציר הקו לכל כיוון

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. כל התשתיות החדשות יהיו תת קרקעיות.

27. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות החוק.

נספח א' – הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים
(נספח מחייב)

1. הגדרות:

- מבנה חקלאי** – מבנה קבוע הדרוש במישרין ליצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. אין הגדרה זו כוללת בית רשת ומנהרה עבירה אשר הגדרותיהם להלן:
- בית רשת** - שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע, המיועד לגידול צמחי.
- מנהרה עבירה** - שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.
- חממה** - שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.

2. מיקום המבנים בנחלה.

- 2.1.** מבנים חקלאיים כהגדרתם לעיל יותרו להקמה בתחום 4 הדונם הראשונים של השטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים בחלקה א' בנחלה. ביתרת השטח החקלאי בחלקה תותר הקמת חממות בתי רשת, מנהרות עבירות ובתי צמיחה מבניה שאינה קשיחה ועם ציפוי שקוף.
- 2.2.** לא תותר הקמת לולים חדשים בחלקות א' בנחלה.
- 2.3.** לא תותר הקמת בתי בד ויקבים כמבנים חקלאיים, אלא רק במסגרת שימושים לא חקלאיים ובהתאם לכל הוראות התכנית.

3. שטחי בניה ותכסית

- שטחי הבניה והתכסית למבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים בחלקה א' יהיו כלהלן:
- 3.1.** תכסית למבנים שבתחום 4 הדונם-
- 50 % - לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות.
 - 70 % – לרפת בקר לחלב ולחממות
 - 40 % – לרפת בקר לבשר ולדיר צאן.
- 3.2.** ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - 70 % לחממות ובתי צמיחה בלבד.

4. קווי בניין

- קווי הבניין יהיו 4.0 מ' בשטח החקלאי מגבול חלקה למבנים חקלאיים, לחממות ולסככות. 10.0 מ' – למרכז מזון.

5. מרחקי הצבה

- מרחקי הצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזורי המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר. ובהתאם לנספח ד' "מרחקי הצבה למבנים חקלאיים" (נספח מנחה).

6. גובה המבנים

- הגובה מבנים חקלאיים יהיה 5.2 מ' ולרפתות ודירים עפ"י הנחיות משרד החקלאות. מפלס הפיתוח יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככול הניתן בהתאם לקרקע הטבעית.

7. אישור משרד החקלאות לבקשות להיתרים

- קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

נספח ב' – הנחיות תכנוניות לתעסוקות לא חקלאיות

(נספח מחייב)

1. השטח המותר יהיה תחום המגורים שבתלקה א'. במקרים בהם איזור המגורים קטן מ-3 דונם, השטח המותר יכלול בנוסף למגורים גם את השטח החקלאי הנמצא בצמידות דופן ורצוף לאזור המגורים, ובלבד שסה"כ השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.
2. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שרות), במבנה אחד למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.
3. גובה שיא הגג של מבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.20 מפני הקרקע הטבעית.
4. לא יותר שימוש של אחסנה גלויה כתעסוקה לא חקלאית.
5. מגבלות מרחקים.
 - 5.1. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 8.0 מ' או לחילופין בקו בנין 0- , מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה, ובהתאם לאמור להלן.
 - 5.2. על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל מבנה חדש או מוסב לפעילות יצרנית בנחלה- פעילות שאינה חקלאית, והוא מסוג של תעשייה זעירה או מלאכה, ימוקם במרחק ש שלא יפחת מ- 25.0 מ' מכל מבנה מגורים או קייט או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבנין המאושרים להם בן אם בנחלה ובין אם בנחלה הסמוכה
 - 5.3. לגבי מרחקים ממבני תעשייה זעירה ומלאכה יחולו ההוראות כלהלן: , ניתן יהיה להקטין את המרחק עד ל- 8.0 מ' ממבנה אחר בחלקה או עד ל- 10 מ' מקו הבניין של החלקה הסמוכה, ובתנאי שהמבנה עומד בכל יתר המגבלות הסביבתיות והתכנוניות שנקבעו בתכנית (בהתאם לתמ"מ 6/3) וכן שיתקבל אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה חדרה המאשר כי אין בהקטנת קו הבניין לשימוש המבוקש משום יצירת מטרדים לסביבה. אי קבלת אישור איגוד ערים, כאמור, יחשב כ"סטיה ניכרת" מתכנית בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
 - 5.4. כל שימוש חדש יחייב קבלת היתר חדש וקבלת אישור חדש כאמור .
 - 5.5. לשם אישור הבקשה בועדה המקומית יהיה רשאי האיגוד לקבוע כל תנאי שנקיטתו תבטיח מניעת מטרדים סביבתיים - התנאים שיקבעו ע"י האיגוד יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה-
 - 5.6. בקשה להיתר בו מבוקש להקטין את קו הבנין תפורסם כדרך שמפרסמים הקלה לפי סעיף 149 לחוק, והועדה המקומית תשקול לגופו של עניין האם לאשר או לסרב לבקשה.
6. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:
 - 6.1. יותר מ- 5 מקומות חניה עפ"י תקן חניה תקף.
 - 6.2. מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.
 - 6.3. תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוהה מ- 4 טון.
7. מקומות החניה יותרו רק בשטח המותר עפ"י הוראות תכנית זו לתעסוקה לא חקלאית.
8. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת הדרכים הארצית.

נספח ג' – הנחיות סביבתיות

הנחיות איכות הסביבה לתעסוקות לא חקלאיות

(נספח מחייב)

1. חומרים מסוכנים

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג – 1993 (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן, כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

2. איחסון

- 2.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
- 2.2 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:
 - 2.2.1 חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.
 - 2.2.2 פסולת, לרבות גרוטאות וחמרי בנין משומשים.
- 2.3 אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למינחם.

3. מים ושפכים

- 3.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך היצור, באין מערכת ביוב מרכזית ביישוב.
- 3.2 יותר שימוש לתעסוקה לא חקלאית העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב.
כמות: פעילות יבשה, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.
- איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה לא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
- 3.3 שימור מים: ינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי בתחומי המגרשים והנחלות על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון) התשס"ג 2003.

4. איכות אויר:

- לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות:
- 4.1 שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.
 - 4.2 הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.
 - 4.3 לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

5. פסולת מוצקה:

תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא:

- 5.1 אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד סילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטים.
- 5.2 כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (3 – 2 מיכלים ביתיים).

6. רעש:

מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
בשעות היום – (7.00 – 19.00) עד 45 DBA.
בשעות הלילה – (19.00 – 07.00) לא יעלה על רעש הרקע.

7. קרקע:

לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

8. שעות פעילות:

שעות הפעילות יהיו 07.00 עד 19.00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף 6 לעיל.

נספח ד' - מרחקי הצבה למבנים חקלאיים

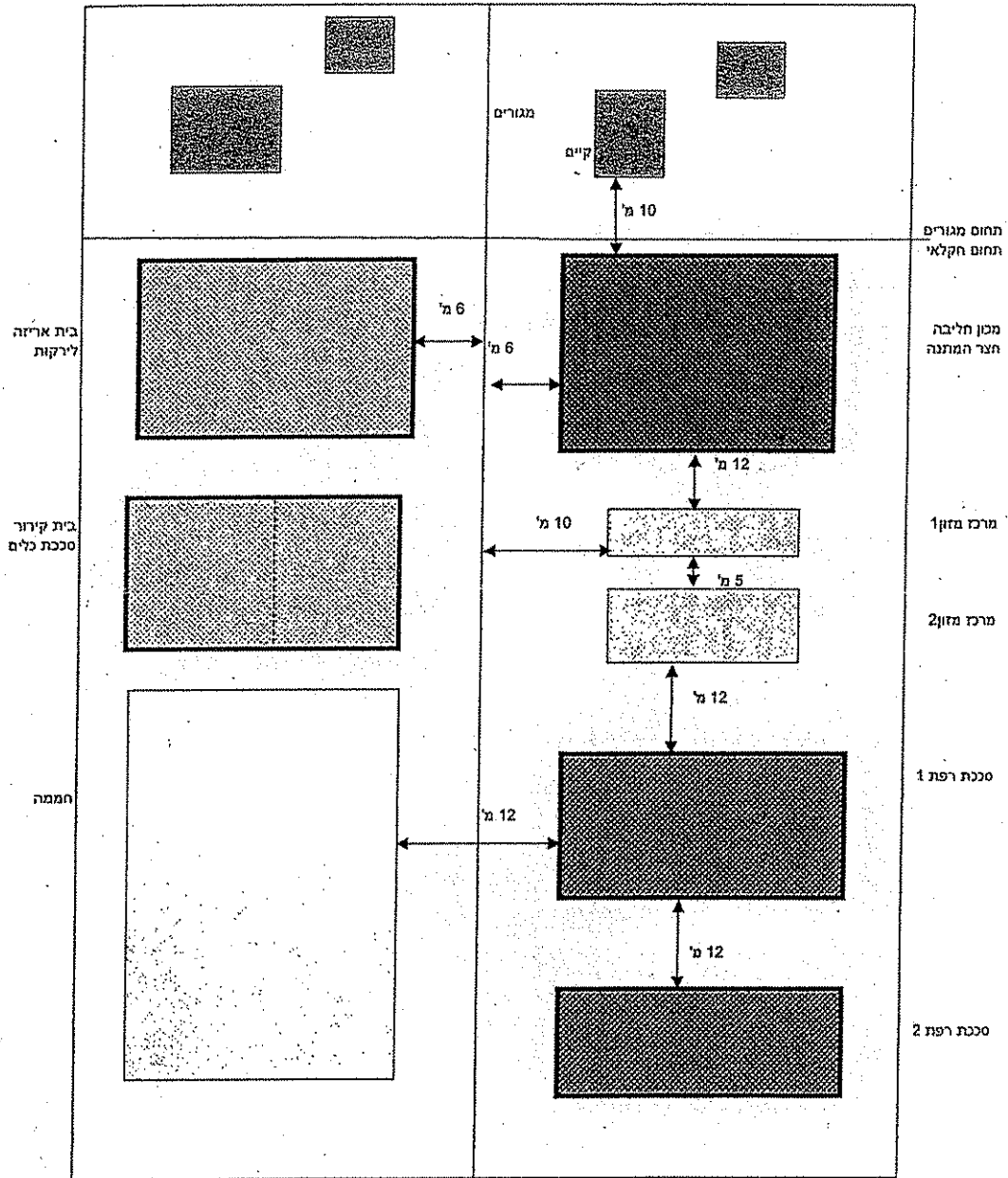
הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר (מיום 10-1-05)

(נספח מנחה)

מספר	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
מספר	מבני מגורים (מטר) ^(א)	מבנה דוד (מטר) ^(א)	מבנה אחרים (מטר)	מבנה מלוקק עכו (מטר)	אזור צינור / תחילת (מטר) ^(א)	השולות (מטר)	מלוי חשור ומזגזגות (מטר)	מלוי רבוע (מטר)	מבנים אחרים: רמת צמרות (מטר)	מבני מגורים (מטר)	מספר
1	20	3-5	6	6	(30) 12	300	500	300	12	12	10
2	40	3-5	6	6	(30) 12	300	500	300	12	30	20
3	40	3-5	30	6	(30) 12	300	500	300	12	40	30
4	40	3-5	6	6	(30) 12	300	500	300	12	40	30
5	40	3-5	30	6	(30) 12	300	500	300	12	40	30
6	40	3-5	30	6	(30) 12	300	500	500	10	40	30
7	40	3-5	30	6	12	500	500	500	10	10	10
8	40	3-5	6	6	(30) 12	500	500	100	12	12	10
9	20	3-5	6	6	(30) 12	300	500	300	12	12	10
10	50	3-5	6	6	(30) 12	300	300	300	12	12	3
11	30	3-5	6	6	5	300	300	300	12	12	3
12	20	3-5	6	6	5	100	100	100	12	12	3
13	150	3-5	10	10	5	500	500	500	12	12	3
14	40	3-5	6	6	5	300	300	300	4	(30) 4	3
15	20	3-5	6	6	6	12	12	12	12	12	5
16	20	3-5	6	6	12	40	40	40	12	12	5
17	50	3-5	6	6	12	40	40	40	12	12	5
18	20	3-5	3	3	12	40	40	40	20	4	5
19	20	3-5	6	6	12	20	40	40	20	4	5

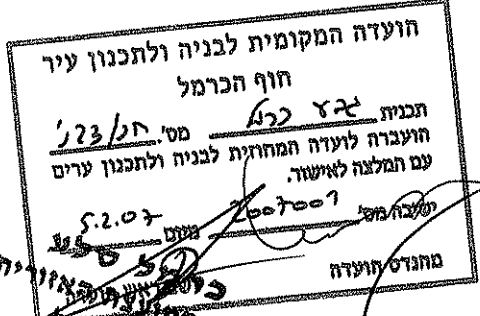
- 1 פרט ללול פרוניות והודגים ולול רבוע וטיפוח
- 2 בבית המבון מחייבת הנאים מיוחדים אשר יעמוד בתנאות למעטת יציאת דבורים
- 3 מבני לול בערבה ובקעת בית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מטר. בסוגים אחר תרוח בנינה למבנה חלול, רפת, דיר ומרחק צריך לנודל ל- 30 מטר.
- 4 חתוך במרחק 50 מטר, במבנה 20 מטר
- 5 גדר המחמה מתוח חלק בלתי נפרד מהמתנה. מרחק ממבנה קיים 10 מטר (במקום 50 מטר)
- 6 מרחק מתוך על פי חריאות מבי איש
- 7 גבול מטע ופרדס יחשב מאז חצי בתוספת מחצית מרווח הטיעת המתוכנן
- 8 בתי מגורים - תכנון למרחק מגבול חלקת המגורים בחלקה או במושבים
- 9 בתי רשת על אינם נדרשים לחינוך בנית, אבל משלכים על הבניה סביבם, ומרחקים המעניינים כאן נובעים מדרישות איות תוצרות חקלאיות

מרחקים בין מבנים תקלאיים - בהמשך לטבלה



דוגמא למיקום מבנים תקלאיים בחלקה א'

חתימות:

	<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל</p>
<p>גבע כרמל מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ</p> <p><i>דני אסף</i></p>	<p>היזם: ועד מושב גבע כרמל</p>
<p>רחל שלם - אדריכלית רשיון מס' 00027756</p>	<p>עורך התכנית: אדר' רחל שלם</p>
	<p>ועדה מחוזית מחוז חיפה</p>