

3005790

2007-04-18

מחוז חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

18-04-2007

נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. חוף הכרמל

תכנית מס' חכ/11/ט

קביעת הוראות בניה ושימוש בשטחים
במושב צרופה

הוראות התכנית

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

אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.3.07 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חכ/11/ט
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5601
מיום 30.11.06

הודעה על אישור תכנית מס. חכ/11/ט
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5680
מיום 14.6.07

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. חוף הכרמל

תכנית מס' חכ/11/ט

קביעת הוראות-בניה ושימוש-בשטחים
במושב צרופה

הוראות התכנית

עדכון: 4 באוקטובר 2006
30 במרץ 2007

• מילוי תנאים להפקדה

1. שם, חלות ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' חכ/ 11 ט' – קביעת הוראות בניה ושימוש בשטחים במושב "צרופה" והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט (תחום המושב למעט חלקות ב' וג' 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/ 17, חכ/ 11 ג' – הרחבת מושב צרופה, חכ/ 11 ד' – תוספת מגרשים במושב צרופה חכ/מק/11/י' – הקטנת קו בניין במגרשים 31, 73.
התכנית משאירה בתקפם את החלוקה לאזור מגורים וחקלאי בנחלה בהתאם למשח/ 17 ואת החלוקה על פי תכניות ת.ר.ש. צ מס' 2/612/1 ו ת.ר.ש. צ 2/612/2.
התכנית מבטלת את תכנית חכ/ 11 (מופקדת בלבד).

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

מספר גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11769	4-21,42-57,59	28-30
11770	3-15,17,24-26,28,30-41	2
	58-125,128,132-161,163	
11771	3-21,24-37	23

4. מקום התכנית.

מושב צרופה נמצא מערבית לכביש מס' 4, צפונית למושב הבונים ודרומית למושב גבע כרמל

5. שטח התכנית:

כ- 2,016.24 דונם.

6. בעל הקרקע:

מדינת ישראל (בחקירה מתחדשת למושב צרופה) ובחקירה לדורות, לפרטיים במגרשי ההרחבה ובמגרשים המיועדים לבעלי מקצוע.

7. יוזם ומגיש התכנית:

ועד מושב צרופה-

מושב צרופה ד.ג. חוף הכרמל 30850 טל 04-9842075 פקס' 04-9542091

8. עורך התכנית:

רחל שלם אדריכלית-

מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845 טל' 04-6396837, 052-3736640 פקס: 04-6392776

9. מטרות התכנית :

- א. קביעת שימושים, הוראות עיצוב ובינוי וזכויות בניה באזורי המגורים ובשטחים החקלאיים שבהלקות א' בנחלות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ב. קביעת שימושים, הוראות עיצוב ובינוי, זכויות בניה לתעסוקות לא חקלאיות באזורי המגורים בחלקה א' נחלה ותנאים למתן היתרי בניה.
- ג. שינוי יעד שטח למבני ציבור, לשטח למבני ציבור משולב בשצ"פ ולמוסדות ציבור וקביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה.
- ה. קביעת כגבלות בניה מדרכים ארצינית ומקו הדלק.
- ו. שינוי קו בנין צידי צפוני בדרך מס' 6 מ-10 מ' ל-5 מ', הוספת קו בנין צידי מערבי לדרך מס' 15 של - 4 מ'.

10. ביאור סימוני התשריט:

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

קו בניין מדרך מס' 4 ודרך מס' 2
בית עלמין
מספר הדרך
רוחב הדרך
קו בנין מקצה רצועת הדרך

קו אדום מקוטע
שטח צבוע צהוב עם קווי רשת שחורה
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 במישורין 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" – 142 יח"ד ב-71 נחלות, 9 יח"ד לבעלי מקצוע ו-94 יח"ד בהרחבה סה"כ 245 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 אירוח 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 במגרש:

12.3א מבני מגורים

שני מבני מגורים ובהם 2 יחידות דיור + יחידת דיור קטנה הצמודה לאחד המבנים.

1. יחידות הדיור הקטנות יותרו כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה

ויאשרו רק בנחלות המאווישות ביום אישור התכנית.

2. יחידות הדיור קטנות אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה

ותבואנה בנוסף להן.

3. מיקומן יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה המגורים.

4. שטחה הכולל של יח"ד הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד.

5. יח"ד הקטנות אינן ניתנות לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או

להשכרה לגורם חיצוני.

סה"כ השטח למגורים – 495 מ"ר "שטח עיקרי" + 120 מ"ר "שטחי שירות".

12.3.2 מבנים לתעסוקה לא חקלאית

1. שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
 2. אירוח כפרי, בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ'.
 - 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 ל"תעסוקה לא חקלאית" לא יעלה על 500 מ"ר (שטח "עיקרי" + "שרות").

12.3.3 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.

12.3.4 מיקום המבנים בחלקה א' נחלה

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

אלכסונים בתשריט):

האזור החקלאי בנחלה מיועד לשימוש הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של הקרקע או לגידול בע"ח. 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'. היא 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/11 ג' - הרחבת מושב צרופה ובהתאם להוראות תכנית חכ/11 ד' תוספת מגרשים במושב צרופה.

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

אזור המיועד למגורים, ובו מותרת הקמת בית מגורים אחד בלבד, בהתאם להוראות תכנית חכ/11 ג' ותכנית חכ/11 ד'.

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 ובריכת 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 סטיה ניכרת בהתאם לסעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה סטיה ניכרת מתכנית. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בכל ההוראות והתנאים הנדרשים בתמ"א 18 שינוי 4.

15.7 בית עלמין – (שטח צבוע בצהוב עם קווי רשת שחורה)

הבניה והפיתוח בבית העלמין יהיו כפופים להוראות תמ"א 19. תותר בניית סככת התכנסות ושירותים בשטח כולל של 100 מ"ר שיתרו לבניה מחוץ לקו הבנין של כביש מס' 2. בשטח הכלול בין קו הבנין לבין גבול רצועת הדרך לא תותר בניה, אלא רק קבורה בהתאם לתכנית המאושרת מש"ח 17.

16. 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. לתעסוקה לא חקלאית - (ראה הערות)	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 כאמור 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 בירוק)	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 ולהוראות סעיף 22. 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 על פי תכניות חכ"ג 11, חכ"ד 11			
"בעלי מקצוע" (צהוב מותחם בירוק)	הוראות וזכויות הבניה יהיו על פי תכניות חכ"ג 11, חכ"ד 11			
מבני ציבור משולב בשצ"פ (חום כהה וירוק לחלופין)	על פי תכנית חכ"ג 11	על פי תכנית חכ"ג 11	על פי תכנית חכ"ג 11	50%
ובמוסדות ציבור (חום כהה וסגול לחלופין)	60% משטח המגרש שטח עיקרי. + 40% לשטחי שרות	2 קומות (ראה סעיף 7 בהערות)	לפי התשריט, 10 מ' קדמי, 5 מ' צדדי, 10 מ' אחורי מרחק בין הבנינים לפחות 8 מ'	

* יחידות קטנות יאושרו רק בנחלות המאוישות ביום אישור התכנית.

הערות לטבלה - הערות אלו הנון 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 המקסימאלי 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): תניה 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/11 ג' וחכ/11 ד'

במגרשים ל"בעל מקצוע": עפ"י הוראות תכנית חכ/11 ג' וחכ/11 ד'

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. מבני ציבור – במקרים מיוחדים, כגון אולם ספורט וכד' מותר גובה של עד 10 מ'.

5. 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.

6. קווי בניין מדרג ארצית מס' 2 - לאזור המגורים בנחלה קו הבניין יהיה 125 מ' מהציר (100 מ' מהקצה) ולשטח החקלאי ולבית העלמין קו הבניין יהיה 75 מ' מהציר (50 מ' מהקצה).

17. מבנים קיימים החורגים מהוראות התכנית:

מבנים קיימים עפ"י היתר בניה כדן 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.

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

- א. מותר להקים בתחום אזור א' בנחלה מבנים אשר ישמשו כ"צימרים", (להלן: "מבני אירוח כפרי" או "מבני קייטי").
- השטח הכולל של מבני הקייטי לא יעלה על 160 מ"ר ברוטו, כאשר שטחה של כל יחידת קייטי 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 קייטי תכלול לפחות חדר אחד ששטחו לא יקטן מ- 14 מ"ר וכן מערכת שירותים ומטבחון.
- יש להבטיח בסמוך לכל יחידת קייטי שטח מגוון (שטחי דשא, נטיעות ומקום ישיבה לאורחים) בשטח של לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יחידת קייטי.
- מבנה הקייטי הכפרי יהיה מבנה נפרד או מבנים נפרדים, או בצמידות לבית המגורים.
- מבנה הקייטי הנ"ל לא יפגע באפשרות להקמת יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, באזור המגורים בנחלה.
- מרחקים: בין "צימר" ל"צימר" ישמר מרחק של 2.0 מ' לפחות או קו אפס (0) בין יחידת אירוח כפרי אחת לשניה 6.0 מ' בין יחידת אירוח כפרית לבין כל מבנה אחר, עפ"י הוראות תמ"מ 6/3. את מבנה הקייטי הנ"ל ניתן יהיה להקים באזור המגורים בנחלות בלבד ומבנה הקייטי יהיה חלק בלתי נפרד מהנחלה לכל דבר ועניין, לרבות העברת זכויות ורישום בספרי המקרקעין.
- הבקשה להיתר בניה ל"צימר" תכלול בתוכה את מיקום הבית ל"בן ממשיד", הקיים או המיועד. לבקשה להיתר יצורף נספח בניו שייציג את מלוא פוטנציאל הבניה של כלל המבנים באזור המגורים בנחלה.
- ב. כל בעל נחלה אשר ירצה בפיתוח הנחלה לתיירות כפרית (מבני קייטי), יגיש תכנית כוללת לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים ללינה, מבני שירותים ופיתוח סביבתי כולל דרך גישה בתחום הנחלה, חניות, מדרכות וגינות. התכנית תוגש בשלמות גם אם מגיש התכנית מעוניין בשלב ראשון לממש רק חלק ממנה.
- ג. לא יותר שימוש במבני הקייטי למגורי קבע.

19. 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 בהזית 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'.

20. 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'.

21. פרוזדור קו הדלק ומרחקי הבניה ממנו

א. 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.

ב. 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.

22. קביעת הוראות בניה להקמת בריכות שחיה:

א. כללי

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

ב. 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.

ג. 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 שוה 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.

ד. תנאים להוצאת היתרי בניה לבריכת שחיה

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

23. הפקעה ורישום:

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

24. איכות הסביבה:

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

25. 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.

26. 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 שיותקנו יבטיחו מניעת זיהום קרקע ומים עיליים 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.

27. 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 להלן שימדדו, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים 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'

ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים 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. קווי מתח עליון

קו מתח עליון קיים ממערב לדהכים מס' 2, מס' 3 ומס' 5 החוצה את המושב מצפון לדרום. קו

המתח העליון עובר בתחום המסווג כ"שטח ציבורי פתוח".

קווי הבנין למבנים באזור המגורים ומבני הציבור יהיו כלהלן:

בין עמודים 6079-6080 מהתיל הקיצוני 11 מ' ומציר הקו 15 מ'

בין עמודים 6080-6082 מהתיל הקיצוני 11.5 מ' ומציר הקו 15.5 מ'

בין עמודים 6082-6083 מהתיל הקיצוני 9 מ' ומציר הקו 13 מ'

בין עמודים 6083-6085 מהתיל הקיצוני 10 מ' ומציר הקו 14 מ'

ד. כל התשתיות החדשות יהיו תת קרקעיות.

28. עתיקות

השטח המפורט להלן: גוש 10552 מצוי בתחומי העתיקות המוכרזים כחוק להלן: אל צרפנד (ההכרזה פורסמה בילקוט הפרסומים 4023 ע"מ 837).

א. יחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

29. 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 ומנהרות עבירות כהגדרתם לעיל, 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 שבחלקה א'. במקרים בהם איזור המגורים קטן מ-3 דונם, השטח המותר יכולל 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 למינהם.

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 תנאים 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

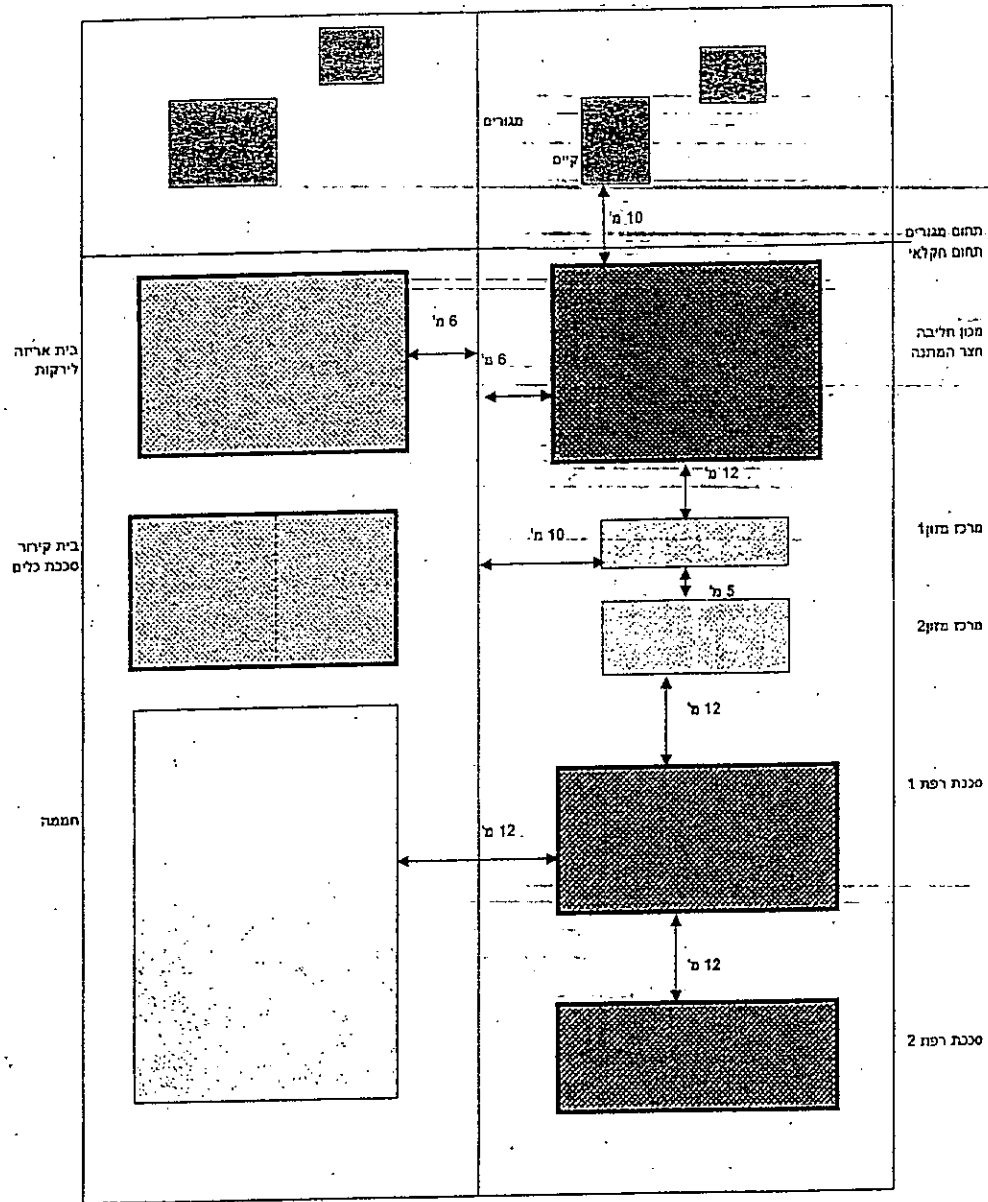
הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר (מיום 05-1-10)

(נספח מנחה)

מספר	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
מספר המסלול	מבנה (מטר) ⁽¹⁾	מבנה דרך (מטר)	מבנה שדה (מטר)	מבנה חקלאי (מטר)	מבנה חקלאי / תחנות (מטר) ⁽²⁾	מבנה חקלאי / תחנות (מטר)	מבנה חקלאי / תחנות (מטר)	מבנה חקלאי / תחנות (מטר)	מבנה חקלאי / תחנות (מטר)	מבנה חקלאי / תחנות (מטר)	מבנה חקלאי / תחנות (מטר)
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	140	3-5	6	6	(30) 12	300	500	300	12	40	30
5	40	3-5	30	6	(30) 12	300	500	500	12	40	30
6	40	3-5	30	6	(30) 12	300	500	500	12	40	30
7	40	3-5	30	6	(30) 12	300	500	500	12	40	30
8	40	3-5	30	6	(30) 12	300	500	500	12	40	30
9	20	3-5	6	6	(30) 12	300	500	500	12	12	10
10	50	3-5	6	6	(30) 12	300	300	300	12	12	10
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	6	5	500	500	500	12	12	3
14	40	3-5	6	6	4	300	300	300	4	(30) 4	3
15	20	3-5	6	6	6	12	12	12	12	12	3
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	40	40	40	20	10	13

- פרט לכלול פריטות והחזונים ולכלול רבייה וטיפוח
- בית המגורים מחייבת תנאים מינוריים אשר יעמדו בתנאים למעטת יציאת דבורים
- מבני לול בערבה ובקעת בית שאן המרוחק הממוצע יהיה 15 מטר. בסוגרים, כאשר חרוח ברוצב לכנבא חולק, רפת, דיר, חמרחק צריך לצדול ל-30 מטר.
- התנור במקום 50 מטר, מבנה 20 מטר
- גדר המגרה מחוץ חלק בלתי נפרד מהמחנה. מרחק ממבנה קיים 10 מטר (במקום 50 מטר)
- מרחק מתנור על פי חוראות מבני אש
- גבול מטע (פרט) יחשב מבנה חישן בתוספת מחצית מרווח חשיטה המתוכנן
- בתי מגורים - תכולת למרחק מגבול חלקות הסמוכים בחלקן אי. במשועים
- בתי רשת על אינם נדרשים לחינת בית, אבל משלילים על הגנה סביבה. המרחקים הממויינים כאן נובעים מודרשות איכות חנוצרות חקלאיות

מרחקים בין מבנים חקלאיים - בהמשך לטבלה



דוגמא למיקום מבנים חקלאיים בחלקה א'

חתימות:

<p>הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חוף הכרמל</p> <p>תבנית 3 כרופה מס' תכ/11/6 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים עם המלצה לאישור.</p> <p>שיעור מס' 200 ל-5.2.07 מיום יושב ראש הועדה. מהנדס הועדה</p>	<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל</p>
<p>ראש המועצה האזורית חוף הכרמל סלע</p> <p>מושב עירונים להתיישבות חובותית קק"ל תאריך תאגיד 19-6-80 57-2011</p>	<p>היזם: ועד מושב צרופה</p>
<p>רחל שלם - אדריכלית רשיון מס' 00027756</p>	<p>עורך התכנית: אדרי' רחל שלם</p>
	<p>ועדה מחוזית מחוז חיפה</p>