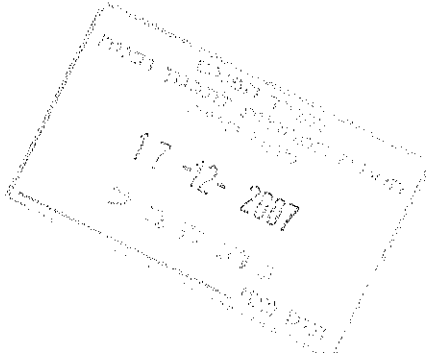


## מחוז חיפה



### מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. חוף הכרמל

### תכנית מס' חכ/19 ט'

קביעת הוראות בניה ושימוש בשטחים  
במושב בית חנניה

#### הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>חכ/19 ט'</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>31.10.07</u> לאשר את התכנית.
סמכו"ל לתכנון <u>[Signature]</u> יו"ר הועדה המחוזית <u>[Signature]</u>

הודעה על המקדת תוכנית מס' <u>חכ/19 ט'</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5657</u>
מיום <u>30.4.07</u>

הודעה על אישור תכנית מס. <u>חכ/19 ט'</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5781</u>
מיום <u>28.2.08</u>

עדכון: 18 לנובמבר 2007  
מילוי תנאים למתן תוקף

## **1. שם, חלות ומסמכי התכנית:**

תכנית זו תקרא: תכנית מס' חכ/19 ט' - קביעת הוראות בניה ושימוש בשטחים במושב "בית חנניה" 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 (נספח מחייב, בצמוד לתקנון).

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

5. נספח ה' – ניקוז (נספח מחייב).

6. נספח ו' – ביוב (נספח מחייב).

7. נספח ז' – טבלת איזון לנחלה - חלקה רשומה 38.

8. נספח ח' – נספח אקוסטי (נספח מנחה).

## **2. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מש"ח 5, חכ/19 ד', חכ/19 ז'.

## **3. הקרקע הכלולה בתכנית:**

גוש 10198 חלקות: 10-62, 64-73, 83-80, 85, 86, 97-99, 101, 102, 130, 131, 133 ח"ח: 93, 95, 108, 250, 253

## **4. מקום התכנית.**

מושב בית חנניה הנמצא מערבית לכביש מס' 4, צפונית לאור עקיבא וצפון מערבית לבנימינה.

## **4. שטח התכנית:**

380.35 דונם.

## **5. בעל הקרקע:**

מדינת ישראל (בחכירה מתחדשת למושב בית חנניה) ובחכירה לדורות, לפרטיים במגרשים 168-173.

## **6. יוזם ומגיש התכנית:**

ועד מושב בית חנניה.

מושב בית חנניה – ד.ג. מנשה 37807 טל' 04-6361157 פקס' 04-6361159

## **7. עורך התכנית:**

רחל שלם אדריכלית-

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

## 8. מטרת התכנית:

- א. קביעת והסדרת שימושים, הוראות וזכויות בניה באזורי המגורים ובשטחים החקלאיים בחלקות א' בנחלות ותנאים למתן היתרי בניה. הגדלת שטחי הבניה באזור המגורים בנחלות מ-200 מ"ר ל-220 מ"ר (שטח עיקרי).
- ב. קביעת שימושים, הוראות וזכויות בניה לתעסוקות לא חקלאיות באזורי המגורים בחלקות א' בנחלות ותנאים למתן היתרי בניה.
- ג. שינוי יעוד שטח למבני ציבור ושצ"פ, 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 הוראות לעיצוב ובינוי.
- ו. קביעת מגבלות בניה מדרכים ארציות ומקו הדלק.
- ז. הגדלת השטח המיועד למגורים בנחלה ל-1.5 דונם, בנחלות שהשטח המיועד למגורים בנחלה קטן מ-1.5 דונם.
- ח. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של חלקה 38 (החלפת שטחים בין שטח חקלאי לשטח מגורים) לצורך הסדרת בניה למגורים הקיימת בחלקה.

## 9. ביאור סימוני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול
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 (חלקות ב')	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ל"בנים ממשיכים"	שטח צבוע צהוב מותחם בירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך משולבת	שטח צבוע ירוק וסגול לחלופין
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום עם מסגרת 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
שטח למבני משק	שטח צבוע חום אדמדם מותחם בירוק
בית עלמין	שטח צבוע צהוב מצולב בפסים ירוקים
שטח לחניה	שטח משורטט קווים אלכסוניים מוצלבים
שטח לתכנון עתידי	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצהוב
שטח למתקן הנדסי	שטח צבוע צהוב וסגול לחלופין
אזור עתיקות	שטח בין שני קווים שחורים
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מקווקו

מספר חלקה רשומה	מספר ירוק תחום בעיגול ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מותחם בעיגול ירוק מקווקו
גבול אזור המגורים בנחלה	קו שחור רציף
גבול אזור המגורים בנחלה לביטול	קו שחור רציף מקווקו
גבול 3 דונם ראשוניים בנחלה	קו חום רציף דק
מספר מגרש	מספר שחור
גבול מגרש	קו שחור בינוני
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים שחורים
מספר גוש	מספר שחור
קו חשמל מתח גבוה	קו אדום רצוף עם קטעי אלכסונים
קו חשמל מתח גבוה תת קרקעי	קו אדום רציף עם עיגולים לאורכו
קו מתח נמוך	קו נקודה קו נקודה
רצועת קווי הדלק	שטח מטויט בפסים שחורים
קו דלק קיים	קו צהוב מקווקו
קו בניין מרצועת קווי הדלק	קו סגול מקוטע
קו בניין מדרך מס' 4	קו אדום מקוטע
דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
תחנת תדלוק להריסה	מסגרת צהובה
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך
קו בנין מקצה רצועת הדרך	מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך

## 10. הגדרות:

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

"מרכז אזרחי" שטח המיועד למתן שירותים אישיים וציבוריים ויכול שיהיה על בסיס עסקי.  
 "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.  
 "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.

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

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

בנחלה: (שטח צבוע צהוב בתשריט)

11.1 גודל אזור המגורים בנחלה – גודל השטח הצבוע צהוב כמסומן בתשריט והמיועד לאזור מגורים יהיה לפחות - 1.5 דונם וכמסומן בתשריט.

### 11.2 שימושים המותרים באזור המגורים בנחלה (כללי)

מגורים, מבנים חקלאיים ומבני שירות למשק החקלאי, מבנים לתעסוקה לא חקלאית, מבני אירוח כפרי "צימרים" ובריכות שחיה פרטיות, הכל כמפורט בתכנית זו.

### 11.3 סוגי המבנים, שטחם, מיקומם, והשימושים המותרים בהם –

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

#### 11.3 א. מבני מגורים

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

#### 11.3 ב. 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. 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" יהיה 500 מ"ר (שטח "עיקרי" + "שירות").

### 11.3 ג. מבנים לתעסוקה חקלאית

1. מבנים חקלאיים למיניהם ומבני שירות למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכד', חממות ובתי צמיחה.
2. מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר במצבם. לא תותר הקמת לולים חדשים בחלקות א' בנחלות.
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.

### 11.3 ד'. 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 מטריד לשכנים, ימוקמו בחלק האחורי של אזור המגורים בנחלה.

### 12. 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, רפתות, דירים, אורות וכד', הכל לפי נספח א' המבנים יבנו ככל שניתן בצמוד לאזור המגורים. באזור המיוחד (השטח המותר כולל כ- 3 דונם בנחלה) המסומן בתשריט תותר גם תעסוקה לא חקלאית, בהתאם לסעיף 11.3 ב' ונספח ב' - הנחיות תכנוניות לתעסוקות לא חקלאיות.

### 13. תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקה א' בנחלה:

13.1 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.  
כל היתר בניה במרחק הקטן מ-100 מ' מנחל עדה יהיה טעון אישור רשות הניקוז.

13.2 עם תחילת שדרוג כביש מס' 4 בקטע הגובל בתכנית לא ינתנו היתרי בניה למבני מגורים במגרשים הפונים לכביש 4, אלא לאחר הכנת דוח אקוסטי מפורט שיתייחס לתכנית המאושרת ולהרחבת הכביש, וביצוע האמצעים האקוסטיים במידת הצורך. הדוח יערך ע"פ מסמך "קריטריונים לרעש מדרכים של הוועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים פברואר 1999" ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

13.3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ניתוק התחברויות לא מאושרות מן המושב אל דרך ראשית מס' 4.

### 13.3. 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:

- א. יתקבל אישור משרדי 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.
- ב. קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.
- ב.1. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.
- ב.2. יש להתייחס לטבלת ההצבה כנספח מנתה לתכנית.
- ג. המבנה, כפי שמפורט בבקשה להיתר, מתאים, לדעת הועדה המקומית, לשימוש החקלאי בגודלו, עיצובו, וחומרי הגלם שלו. מפלס פיתוח הקרקע יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככל שניתן בהתאם לקרקע הטבעית.
- ד. תסומן דרך גישה למבנה, בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.

#### **14. תכליות ושימושים אחרים:**

**14.1 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.

#### **14.2 שטח ציבורי פתוח:** (צבוע בצבע ירוק בתשריט)

**14.2.1** - שטח המיועד לגינון וטיפול הנוי. אסורה בו כל בניה למעט, גינון, שבילים להולכי רגל, ותשתיות תת קרקעיות.

**14.2.2** - רצועת השצ"פ לאורך כביש מס' 4 תשמש אך ורק להעברת קווי הביוב, להסתרה נופית ולמיגון אקוסטי במידה ויידרש. המיגון האקוסטי אשר ידרש כתוצאה מתכנית זו יהיה באחריות מבקש היתר הבניה. פיתוח רצועת השצ"פ יהיה על פי תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף.

#### **14.3 אזור מגורים א':** (צבוע בצבע כתום בתשריט)

אזור המיועד למגורים, ומותרת בו הקמת בית מגורים אחד בלבד, בהתאם להוראות התכניות חכ/19 ד'.

#### **14.5 דרך:** (צבוע בחום בתשריט)

**14.5.1** - תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולגינון. ניתן להקים בתחומה מתקני תשתית תת קרקעיים כגון: ביוב, מים, תקשורת, חשמל וניקוז. הכל באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לסעיף 1 לחוק.

**14.5.2** - לא תותר גישה ישירה מדרך מס' 4 לנחלות הגובלות.

**14.6. שטח למתקנים הנדסיים:** (שטח צבוע צהוב וסגול לחילופין בתשריט)

**14.6.1** - בתחום התכנית מסומנים אתרים המיועדים להקמת תחנות שאיבה לביוב. גודל השטח לכל תחנה יהיה 8.0 מ' X 8.0 מ'. שטח זה מיועד להפקעה בהתאם לאמור בסעיף "הפקעה ורישום" להלן.

**14.6.2** - מרחקי הבניה המינמליים המותרים למתקן: למגורים – 50 מ'. למבנים אחרים – 8.0 מ'.

**14.6.3** – הוראות מיוחדות למתקן הביוב במגרש 302 ליד כביש מס' 4 - תחנת הביוב תהיה תת-קרקעית. חזית המבנה לא תפנה לכיוון כביש 4. הגישה לתחנת השאיבה לצורך אחזקה תהיה בתחום השצ"פ או דרך הנחלות בהתאם לכל חוק ודין.

**14.6.4** תנאים להיתר בניה לתחנת השאיבה יהיו:

א- אישור משרד הבריאות

ב- התקנת מז"ח בחיבור מים ראשי לתחנת השאיבה.

ג- התקנת מערכת התראה על תקלות וגלישות מתחנת השאיבה למוקד המאויש 24 שעות.

ד- שפכי מכוני חליבה יוזרמו למערכת הביוב לאחר טיפול במתקני הפרדה ושיקוע.

**14.7 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.



**15. 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)	א. 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"	למגורים – 2 קומות ובנוסף מרתף, כאמור בהערות לטבלה לעניין הגובה.	קדמי – כמסומן צדדי – 4 מ' אחורי – 0 מ' לכיוון האזור החקלאי בנחלה.	70 % לכל המבנים למיניהם מכלל אזור המגורים בנחלה
	ועוד 60 מ"ר "שטחי שרות". בבניין השני תותר הקמת יח"ד נוספת בשטח כמו בבניין לעיל. * תותר יח"ד קטנה כחלק בלתי נפרד של אחד ממבני המגורים בשטח כולל (עיקרי+שרות) עד 55 מ"ר. ב. <u>תעסוקות לא חקלאיות</u> : 500 מ"ר לשימושים לא חקלאיים (ראה הערות). ג. מבנים חקלאיים עד 250 מ"ר	לתעסוקה לא חקלאית – (ראה הערה ב. 2)	מרחק מינימלי בין מבני מגורים – 6.0 מ'. המרחק בין מבני המגורים והמבנים לתעסוקות לא חקלאיות יהיה כאמור בנספח א' המצורף. ובין המבנים החקלאיים יהיה על פי טבלת ההצבה.	
אזור החקלאי בנחלה (פסים בירוק)	70% בניה	כמפורט בנספח א' – המצורף "הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים" (נספח מחייב).	קו בניין צידי 3.0 מ'. או 0 בהסכמת השכן קו בניין כלפי אזור המגורים בנחלה – 0 (אפס), קו בניין אחורי – 5.0 מ' קו בניין לפרוודור חדלק לפי סעיף 20. וקו בנין לכביש 4 לפי סעיף 15 ד'.	כמפורט בנספח א' – המצורף "הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים" (נספח מחייב).
אזור מגורים א' (כתום)	הוראות וזכויות הבניה יהיו לפי תכנית חכ/19 ד'			
מבני ציבור משולב בשצ"פ	50% שטחים עיקריים + 20% שטחי שרות	2 קומות ולא יותר מ- 8.0 מ' מדוד מפני	5 מ' לכל כיוון	50 %

		המדרכה בחזית		ובמרכז האזורי
--	--	--------------	--	------------------

\* יחידות קטנות יאושרו רק בנחלות המאוישות ביום אישור התכנית.

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

**א. מבנים ל"תעסוקה לא חקלאית" בנחלה:**

**1.א.** סך כל השטחים המותרים לתעסוקה לא חקלאית: סך כל השטחים ל"תעסוקה לא חקלאית" בנחלה יהיה בהתאם למפורט ברשימת התכליות המותרות בסעיף 11.3 ב 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.

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

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

**4.א.** הוראות בינוי ועיצוב אדריכלים

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

**4.א.ב.** הקירות החיצוניים של המבנה יבנו מחומרים קשיחים.

**4.א.ג.** כל השילוט יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית.

**4.א.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.

**4.א.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".

**ב. שטחי שרות לבנייני המגורים** – גודל שטחי השרות יהיה כלהלן:

ב"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.  
ב"אזור מגורים א" – עפ"י הוראות תכנית חכ/19 ד.

**ג. 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. או מעל ובמקביל לקרקע טבעית עד 60 ס"מ במגרשים יורדים. 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 תעלה על 60 ס"מ מגובה המדרכה הגובלת, ובמגרשים יורדים לא תעלה על 60 ס"מ מגובה פני קרקע טבעית.

#### ד. הוראות לעניין שמירה על קו בניין מדרג מס' 4

בתחום קו הבניין של דרך מס' 4 לא תותר כל פעולת בניה, כולל בשטחים החקלאיים, למעט מתקני תשתית. סעיף זה הינו הוראה ארכיטקטונית מחייבת שכל סטייה ממנה מהווה "סטייה ניכרת" עפ"י החוק. קו בנין של דרך 4 גובר על קו ה-3 דונם – המותר לשימושי פל"ת בנחלות הצמודות לדרך 4. קו הבנין מכביש מס' 4 יהיה 50 מ' מקצה רצועת הכביש, למעט מנהרות עבירות ובתי צמיחה שלהם קו הבנין יהיה 30 מ' משפת הכביש.

#### ה. הוראות לעיצוב חזיתות המגרשים כלפי כביש מס' 4

- ה.1. גידור – גובה גדר בנויה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע. כדי ליצור חזות מטופחת בצד המזרחי של הגדר תהיה חובה לשתילה של צמחיה רציפה וזהה, הצמחייה תיבחר ע"י אדריכל הנוף בהתאם לפיתוח רצועת השצ"פ, לאורך כביש 4.
- ה.2. חומרי גמר – ככלל, יתוכננו ויבוצעו חזיתות המגרשים תוך שימוש בחומרי בניה ופרטי גימור ברמה הולמת ועמידה בתקן. חיפוי מותר – אבן מסותת בכל הגוונים, טיח צבעוני.
- ה.3. גוונים – גווני חול/ אבן
- ה.4. שילוט – תקבע שפת שילוט אחידה לכל המבקשים להציב שלטים לכיוון כביש 4.

#### 16. מבנים קיימים החורגים מהוראות התכנית:

מבנים קיימים עפ"י היתר בניה כדין ביום תחילת תכנית זו, אך החורגים מהוראותיה לעניין זכויות והוראות הבנייה וקווי בנין – 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 ובהתאם להוראות תכנית זו, ולא ניתן יהיה לחדשו אם אינו עומד בהוראותיה.

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

17א. 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.

מרתקים: בין "צימרי" ל"צימרי" ישמר מרחק של 2.0 מ' לפחות או קו אפס (0) בין יחידת אירוח כפרי אחת לשניה המרחק בין יחידת האירוח הכפרי לבין כל מבנה אחר, יהיה 6.0 מ' לפחות, עפ"י הוראות תמ"מ 6/3. את מבני הקייט הנ"ל ניתן יהיה להקים באזור המגורים בנחלות ובהתאם לסעיף 1 בנספח ב' -הנחיות התכנוניות לתעסוקות לא חקלאיות. מבנה 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.** 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, חניית, מדרכות וגינות. התכנית תוגש בשלמות גם אם מגיש התכנית מעוניין  
בשלב ראשון לממש רק חלק ממנה.  
**17ג.** 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 ובהתאם להוראות החוק התקנות.  
במגרש שבו יש "צימר", יוקצה מקום חניה אחד לכל "צימר" בתחומי המגרש.  
לכל מבנה ל"תעסוקה לא תקלאית" יוקצו עד 5 מקומות חניה נוספים.  
גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.6 מ'.

### **19. גדרות:** בכל מגרשי הבניה למיניהם 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 – פרוזדור הנדסי ומרחקי הבניה ממנו**

#### **20א. פעולות בתחום הפרוזדור ההנדסי:**

פרוזדור רצועת הדלק המצוין בתשריט התוכנית (מסומן בפסים בגוון שחור), מיועד לפרוזדור הנדסי  
ל-3 קווי דלק רוחבו כ-17 מ' והוא מורכב מ-2 רצועות דלק עם חפיפה ביניהם.  
אין לטעת עצים ואו לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, ללא  
הסכמתה.

מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה בלבד,  
ביצוע חציות של רצועת הדלק יהיה לאחר ביצוע ההגנות הנדרשות על קווי הדלק, בהתאם להנחיות  
חברות קווי הדלק, וע"ח מבקש החצייה.

#### **20ב. 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:

### 21א. כללי

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

### 21ב. 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.

### 21ג. 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 השרות" 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.

### 21ד. 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** – יש להסדיר את גבולות חלקות/נחלות 72 ו-73 ע"מ להסדיר את המבנה הקיים בהן ובכפוף לכל הוראות תכנית זו.

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

**22.3** - 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 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.

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.

## **26. מערכת החשמל:**

### **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מטר
- ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר **מציד הקו**
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ- 3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

## **27. עתיקות**

**27.1.** המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר העתיקות אמת המים לקיסריה שהוא אתר עתיקות מוכרז י"פ 4404 ע"מ 3048, ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

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

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

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

ד. 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.

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

## **27.2- הוראה מיוחדת לגבי חלקה 37**

קו הסככות הקיימות בחלקה, כמסומן בתשריט התכנית, הינו הגבול הצפוני לפיתוח וממנו והלאה לא תותר כל עבודות פיתוח.

## **28. היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות החוק.

## נספח א' – הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים

### 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 על פי הגדרתם לעיל יותרו להקמה גם באזור המגורים תוך כדי שמירה על זכויות הבניה למגורים, וגם בשטח החקלאי, בכפוף למגבלות קווי הבנין מכביש מס' 4 ומגבלות הבניה מרצועת קווי הדלק, ויתר הוראות התכנית.
- 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

3.1. התכסית למבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים בחלקה א' יהיו כלהלן:

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 על פי תכנית חכ/19 ד' 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 יכול בנוסף למגורים גם, את השטח החקלאי בתחום המיוחד המסומן בתשריט, הנמצא בצמידות דופן, ברציפות וכמיקשה אחת עם איזור המגורים, ושלא תותר חריגה ממנו.
2. בחלקות א' ששטחן בין 1.6-1 דונם יותר רק שימוש לא חקלאי לאירוח כפרי.
3. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שרות), במבנה אחד למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.
4. גובה שיא הגג של מבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.20 מפני הקרקע הטבעית.
5. לא יותר שימוש של אחסנה גלויה כתעסוקה לא חקלאית.
6. מגבלות מרחקים.
  - 6.1. 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.
  - 6.2. 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 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
  - 6.3. 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 הבנין 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 הבנין לשימוש המבוקש משום יצירת מטרדים לסביבה. אי קבלת אישור איגוד ערים, כאמור, יחשב כ"סטיה ניכרת" מתכנית בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
  - 6.4. כל שימוש חדש יחייב קבלת היתר חדש וקבלת אישור חדש כאמור .
  - 6.5. 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-
  - 6.6. 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.
  - 6.7. על כל בקשה לעמוד בקווי הבנין שנקבעו מכביש מס' 4, קו הדלק ונחל עדה, ובשאר הוראות התכנית אף אם לא נאמר כך במפורש.
7. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:
  - 7.1. יותר מ-5 מקומות חניה עפ"י תקן חניה תקף.
  - 7.2. מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.
  - 7.3. תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוהה מ-4 טון.
8. מקומות החניה יותרו רק בשטח המותר עפ"י הוראות תכנית זו לתעסוקה לא חקלאית.
9. 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 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 ז' – מרחקי הצבה למבנים חקלאיים**

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

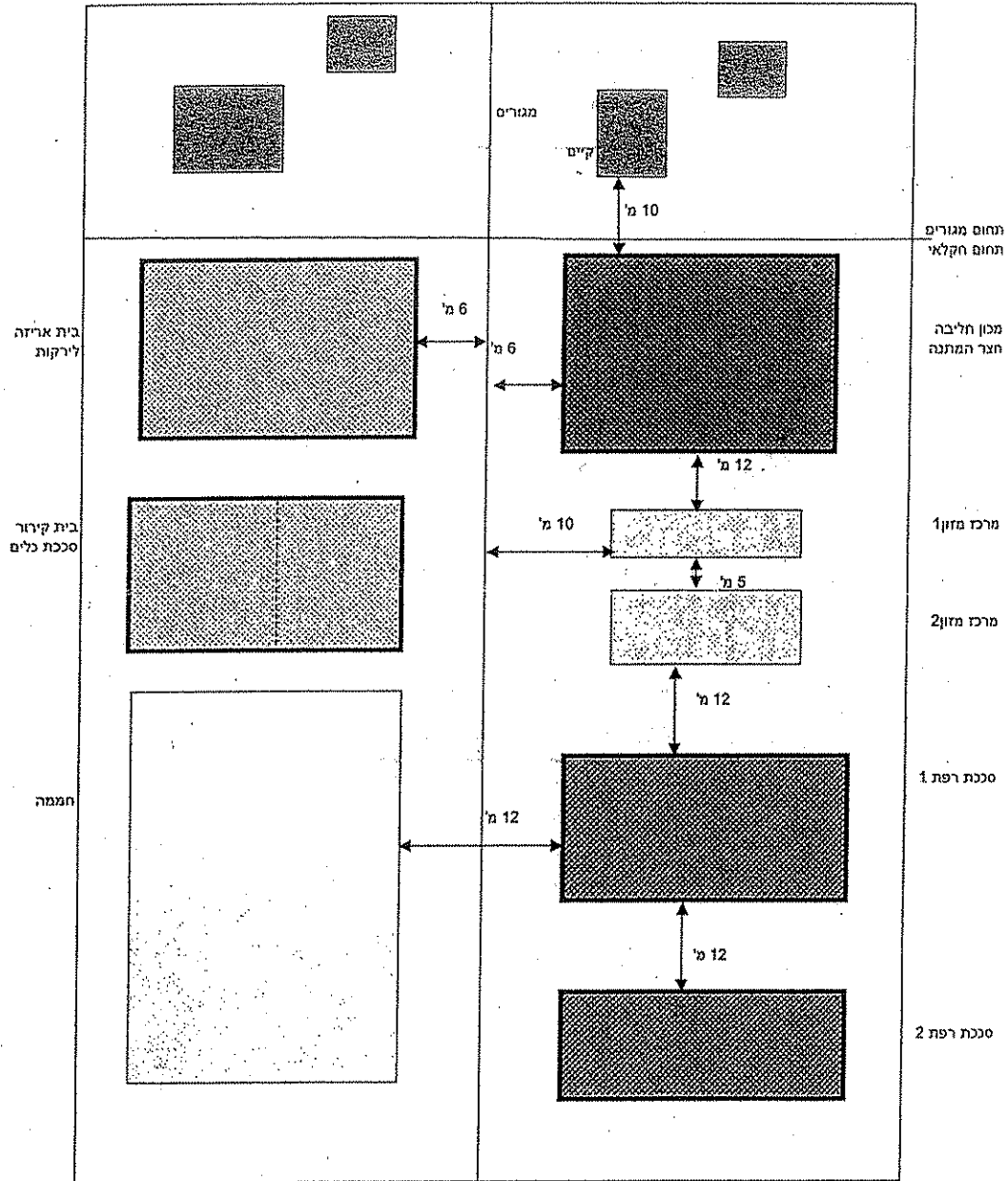
(נספח מנחה)

מספר	השטח	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	לולים למטולות	20	3-5	מבול (מטר)	6	300	300	500	מלולי רבתי	12	מבנים אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	ממטע ומרדס (מטר) <sup>(3)</sup>
2	לולים לעופות על דיגור	40	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (קל, נכדי והודים) (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
3	לולי פריגות והודונים	40	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
4	לולי חרקים לפיטום	40	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
5	לולי רבתי וטימות	40	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
6	לולי הסגר - יבוא	40	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
7	מזגזגות	40	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
8	לולים לאוויר ועופות מים אחרים	40	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
9	בתי אמון לעופות <sup>(4)</sup>	20	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
10	מבנה או שכבה לדמ <sup>(5)</sup>	50	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
11	מבנים לצאן	30	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
12	מלולי טוון	20	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
13	מבנים לזחמאי	40	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
14	מבני רדיות דגש <sup>(6)</sup>	20	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
15	בתי עמילות פרחים ורקות	20	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
16	בתי עמילות מחוממים באויר <sup>(6)</sup>	50	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
17	בתי רשת על על <sup>(6)</sup>	20	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
18	בתי גידול פטריות	20	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	
19		20	3-5	מבול חלקי שדות	6	300	300	500	מלולי רבתי וטימות (מטר)	12	מבני אחרים: רפת, מבני ודין ואוויר (מטר)	

- פרט לגליל פריגות והודונים ולולי רבתי וטימות
- בולי המבין מחייבת הגאים מיוחדים אשר יעמדו בתחנות למניעת יציאת דבורים
- מבני לולי בערבה ובקעת בית שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מטר. בסוגרים, כאשר הרוח נושבת לכמה חללי, רפת, דיר המרחק צריך לנודל ל- 30 מטר.
- היתגר במרחק 50 מטר, במבנה 20 מטר
- גדר המיתר ממחוז חלקי בלתי נפרד מהמחנה. מרחק ממבנה קיים 10 מטר (במקום 50 מטר)
- מרחק מבני על פי הוראות מבני אש
- גבול מטע נפרדי יחשב מבני חשך במחיצת מרונת הטיחה המתוכנן
- בתי מגורים - הכולנה למרחק מגבול חלקת המגורים בחלק א', במישבים
- בתי רשת על אינם נדרשים לחומר בניו, אבל משלילים על הבניה סביבם. המרחקים המינימליים כאן נובעים מודישות איכות התוצרת החקלאית

מרחק הצבה מינימליים  
מרחקים למבנים חקלאיים

מרחקים בין מבנים תקלאיים - בהמשך לטבלה



דוגמא למיקום מבנים תקלאיים בחלקה א'

**חתימות:**

<div data-bbox="347 257 790 548" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  חוף הכרמל  תכנית מס' 119/50  הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  עם תמלזה לאישור.  מס' תכנון 30207  מס' תכנון 2007010  יושב ראש הועדה  מחזרס הועדה</p> </div>	<p>ועדה מקומית לתכנון ובניה  חוף הכרמל</p>
<div data-bbox="335 772 734 1086" data-label="Text"> <p>בית חנוניה  מושב עובדים  לחתימות שותפות בע"מ</p> </div>	<p>היזם:  ועד מושב בית חנוניה</p>
<div data-bbox="454 1086 750 1254" data-label="Text"> <p>רחל שלם - אדריכלית  רשיון מס' 00027756</p> </div>	<p>עורך התכנית:  אדר' רחל שלם</p>
	<p>ועדה מחוזית  מחוז חיפה</p>