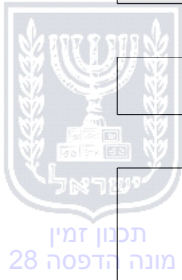


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0217943

תכנית לשינוי קו בנין וחילופי שטחים בגוש 10551 חלקה 22-מגדים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות את סימון יעוד המגורים בתכנית המאושרת בהתאם לתעלות ניקוז מי נגר החוצות את המגרש.
כ"כ מבקשת התכנית לשנות קו בניין בהתאם למצב קיים.
כל האמור לעיל ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לשינוי קו בנין וחילופי שטחים בגוש 10551 חלקה

שם התכנית 1.1 שם התכנית

22-מגדים

ומספר התכנית

303-0217943

מספר התכנית

23.493 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	196113
קואורדינאטה Y	737888

1.5.2 תיאור מקום נחלה 48.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : מגדים

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגדים			

שכונה נחלה מס' 48 - מגדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10551	מוסדר	חלק	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
30/04/2007	2550	5657	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 12 /ח ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 12 /ח
16/09/2013	197	6662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 12 /ח 2 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 12 /ח/ 2
14/11/2013	1257	6693	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/ 12 /ח/ 4. הוראות תכנית חכ/ 12 /ח/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חכ/ 12 /ח/ 4



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אפרת שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרת שטרן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אפרת שטרן		תשריט מצב מוצע 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	26/02/2018	אפרת שטרן	26/02/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	22/07/2016	אפרת שטרן	22/07/2016		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מושב מגדים- מושב עובדים לעבודה שיתופית בע"מ	מגדים	(1)		04-8575580	04-8575070	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב מגדים- מושב עובדים לעבודה שיתופית בע"מ	מגדים	(1)		04-8575580	04-8575070	

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	03-9533333	04-8645537	
חוכר				מושב מגדים- מושב עובדים לעבודה שיתופית בע"מ	מגדים	(1)		04-8575580	04-8575070	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אפרת שטרן	38351		עתלית	הרקפת	70	04-9843178	04-9843177	sternefrat@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532	04-8494662	ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מחליפה שטחים בין יעוד מגורים ביישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית בנחלה ללא שינוי השטח הכולל של כל יעוד, כמו כן מתאימה את קוי הבנין לבניה הקיימת בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. החלפת שטחים בתחום התכנית ללא שינוי בשטח כל יעוד, ובהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק.
- ב. שינוי בקוי הבנין על פי בניה קיימת בפועל, ובהתאם לסעיף 62א (א) 4 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,028	12.89
קרקע חקלאית	20,465	87.11
סה"כ	23,493	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.89	3,028.3	מגורים בישוב כפרי
87.11	20,464.93	קרקע חקלאית
100	23,493.23	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>אזור מגורים בחלקה א'- שטח קרקע בתחום חלקה א', המהווה חלק מנחלה, רצופה או מפוצלת, בו מותר לבנות מבנים למגורים הכוללים שתי יח"ד בשני מבנים ועוד יח"ד קטנה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה שתהיה צמודה וכחלק מאחד המבנים, ואשר לא תיספר במניין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה ותבוא בנוסף להן. יחידת הדיור הקטנה איננה ניתנת לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.</p> <p>כמו כן מותר לבנות בשטח זה ברכת שחייה ומבנים חקלאיים, לקיים בו עיבודים חקלאיים, ובנוסף, לבנות בו מבנים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) לרבות מבני קיט, כמפורט בהוראות תכנית זו.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. לא תותר העברת שטחי בניה מבית מגורים אחד למשנהו או מיח"ד ליח"ד.</p> <p>ב. תותר הקמת ברכת שחיה בהתאם ללוח הזכויות וע"פ ההוראות הר"מ:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטח המים של הברכה לא יעלה על 100 מ"ר. לא יותרו בברכה שימושים מסחריים. הברכה, כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש, פרט לגבול עם שטח חקלאי שבו תותר קביעת שפת הריצוף מחוץ לקווי הבניין המקביל לשטח החקלאי. הברכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות, למעט המפורט בסעיף ח' שלהלן ולמעט פרגולות. תותר הקמת מבנה חדר מכוונות כמבנה נפרד ובתנאי שכל המבנה יהיה תת-קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבנייה של המגרש. המבנה יחשב במניין השטחים כשטח שירות. לא תותר הקמת מקפצה. חישוב שטחים: במקרה וברכה תמוקם בקומת עמודים, ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה. אמצעי בטיחות: <ul style="list-style-type: none"> * עומק המים לא יעלה על 1.80 מ'. * שפת הברכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.0 מ' לפחות. * הברכה, כולל משטח הריצוף מסביב תגודר בכל כיווניה באופן רציף ומלא ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה לאזור הברכה. * גדרות: הברכה תוקף גדר בגובה של 1.5 מ', מדודה מפני קרקע סופיים. במידה ומפלס פני הברכה יהיה עד 60 ס"מ מפני המפלס הקובע של הבית, תהיה גדר זו עשויה מחומר אטום ו/או גדר רשת + גדר חיה. במידה והמפלס יהיה מעל 60 ס"מ, לא תותר גדר אטומה, אלא גדר רשת + גדר חיה בלבד. היתרים: אמצעי הבטיחות הנ"ל יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה. כל בקשה להיתר בניה תובא לאישור משרד הבריאות. שטחי השירות בכל אחת משתי יחידות הדיור יכללו: 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד (כחוק) ו-12 מ"ר למבואה, בליטות ומתקנים טכניים. גודל כל שימוש לשירות לא יעלה על הגדלים הנ"ל. שטחי השירות ביח"ד קטנה הנוספת יהיו ע"ח השטח העיקרי של אותה יחידה. לא יותר חיבור שני מבני מגורים, גם לא באלמנטים ארכיטקטוניים. סטייה מהוראה זו מהווה

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>סטייה ניכרת מתכנית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הגבלות תכנוניות לעניין פל"ח :</p> <p>א. השטח המותר למיקום שימושים לא חקלאיים יהיה בתחום אזור מגורים בחלקה א'.</p> <p>ב. תעסוקה לא חקלאית תותר בתחום השטח המותר בלבד, לפי השימושים הבאים :</p> <p>1) שרותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>2) אירוח כפרי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר, שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>- הקמת הצימרים לא מתנע אפשרות להקמת בית שני בנחלה.</p> <p>- תנאים להיתר בניה ליחידת אירוח כפרי :</p> <p>* אישור משרד התיירות לתכנית בינוי אשר תכלול את כל שטח החלקה. התכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים בה, וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט חניה, גינון ושבילים.</p> <p>* אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>* במידה ונעשית השקיה בנחלה במי קולחין, קבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>3) סדנאות לאמנות.</p> <p>4) שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>5) אחסנה במבנה סגור ומקורה.</p> <p>6) מלאכה ותעשייה זעירה.</p> <p>7) חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ג. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר שטח עיקרי + שירות (במבנה אחד) לכל השימושים יחד, כולל מבני קיט (אלו יותר מבמבנה אחד).</p> <p>ד. הקמת מבנים לתעסוקה לא חקלאית תותר בתנאי שלא תימנע אפשרות להקים בנחלה בית מגורים לבן ממשך.</p> <p>ה. גובה שיא הגג של המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>ו. לא יותר שימוש של אחסנה גלויה כתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>ז. לא תותר הקמת מבנים שאינם לצורכי מגורים (עיקרי + שירות), אלא בחלק העורפי של אזור המגורים בחלקה א', במרחק שלא יקטן מ-20 מ', מהדרך הגובלת.</p> <p>ח. מרווחים בין מבנים :</p> <p>1) מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ 8.0 מ', או לחלופין בקו בנין 0, מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה.</p> <p>2) על אף האמור בס"ק 1 לעיל, מבנה חדש או מוסב לשימוש לתעשייה או למלאכה ימוקם במרחק שלא יפחת מ-25 מ' ממבני מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבנין המאושרים להם בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה.</p> <p>- ניתן יהיה להקטין את המרחק עד ל-8 מ' ממבנה אחר בחלקה או עד 10 מ' מקו הבנין של חלקה סמוכה, ובתנאי שהמבנה עומד בכל יתר ההגבלות הסביבתיות והתכנוניות שנקבעו בתכנית (בהתאם לתמ"מ 3/6), וכן בתנאי שיתקבל אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה להיתר, המאשר כי אין בהקטנת קו הבנין לשימוש המבוקש משום יצירת מטרד לסביבה.</p> <p>- בקשה להיתר בו מבוקש להקטין את קו הבנין תפורסם כדרך שמפרסמים הקלה, והועדה המקומית תשקול לגופו של עניין האם לאשר או לסרב לבקשה.</p> <p>3) על אף האמור בס"ק 1 לעיל, ניתן יהיה להקטין את המרחק בין מבנים לאירוח כפרי, ל-2 מ'</p>





<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>לפחות, או 0- בינם לבין עצמם, ובין יחידות אירוח לבין כל מבנה אחר - 6 מ'. ט. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת: (1) יותר מ- 5 מקומות חניה ע"פ תקן חניה תקף. (2) מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום. (3) תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ-4 טון. י. כל היתר לתעסוקה לא חקלאית יותנה באישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה. כל שימוש חדש יחייב אישור חדש. לשם אישור הבקשה יהיה רשאי האיגוד לקבוע כל תנאי שנקיטתו תבטיח מניעת מטרדים סביבתיים. התנאים שיקבעו ע"י האיגוד יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. מונה הדפסה 28 יא. אי קבלת אישור איגוד ערים כמצוין בס"ק י' וס"ק ח.2 שלעיל, תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>	
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>שטח זה מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבנים חקלאים, ואסורה בו בניה למגורים. 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.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>מבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים בחלקה א' בנחלה: א. מבנים חקלאיים יותרו להקמה בתחום 4 הדונים הראשונים של השטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים בחלקה א' בנחלה. ביתרת השטח החקלאי בחלקה תותר הקמת בתי צמיחה מבניה שאינה קשיחה ועם ציפוי שקוף. ב. לא תותר הקמת לולים חדשים בחלקה א' בנחלה. ג. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים ביתיים כמבנים חקלאיים, אלא במסגרת שימושים לא חקלאיים ובהתאם לכל הוראות תכנית זו. ד. שטחי הבנייה/התכסית למבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים בחלקה א' יהיו כדלקמן: (1) למבנים שבתחום 4 הדונים: - 50% תכסית לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות. - 70% תכסית לרפת בקר לחלב לחממות. - 40% תכסית לרפת בקר לבשר ולדיר צאן. (2) ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - 70% תכסית לחממות/בתי צמיחה בלבד. ה. קווי הבנין יהיו 4 מ', למבנים חקלאיים, לחממות/בתי צמיחה ולסככות. 10 מ' למרכז מזון. ו. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות המצורפת כנספח להוראות תכנית חכ/12, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר. ז. גובה המבנים - למבנים חקלאיים יהיה 5.2 מ', ולרפתות ודירים ע"פ הנחיות משרד החקלאות. מפלס הפיתוח לצורך קביעת גובה המבנים ייקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככל שניתן בהתאם למפלס הקרקע הטבעית. ח. אי קבלת אישור משרד החקלאות לבקשה להיתר בניה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם</p>	

קרקע חקלאית	4.2
לתקנות סטייה ניכרת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5		0 (10)	4 (9)	4 (9)	1 (8)	2 (7)	2 (5)	50 (4)	3 (3)	3 (3)	120 (2)	995 (1)	3028	101	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
0		0	3 (14)	3 (14)		1	0	12 (12)			11 (11)	11 (11)	20465	201	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- גובה למבני פלי"ח: 5.2 מ'.

- המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנים המותרים לבנייה ע"פ תכנית זו, יקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, בהעדר תכנית כזו ייקבע המפלס הקובע לפי מפלס הנקודה הגבוהה ביותר של המדרכה הגובלת במגרש ובאין מדרכה, גובה הכביש.

- מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.

- לענין מרחק בין מבנים ראה סעיף 4.1.2.ב להוראות תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שני מבנים בשטח עיקרי עד 220 מ"ר ליח"ד גדולה+יח"ד קטנה, צמודה לאחד הבתים בשטח של 55 מ"ר + פלי"ח ע"פ המגבלות המפורטות בפרק 4 לתכנית זו בהתאם לשימושים השונים. סה"כ שטח הפלי"ח לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי + שירות.

(2) עד 60 מ"ר לכל יח"ד גדולה (ע"פ סעיף 4.1.2.א ס"ק ג' להוראות תכנית זו).

(3) ע"ח שטח בניה המותר מעל קומת הכניסה.

(4) התכסית כוללת את שטחי המגורים, הפלי"ח והמבנים החקלאיים.

(5) תותר בניית 2 יח"ד גדולות ובנוסף יח"ד קטנה צמודה לאחד המבנים.

(6) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח, לפלי"ח ושימושים אחרים 5.2 מ'.

(7) למגורים עד 2 קומות, לפלי"ח ושימושים אחרים קומה אחת.

(8) למגורים.

(9) כמפורט בסעיף 4.1.2 ובתשריט תכנית זו.

(10) עד גבול השטח החקלאי.

(11) מבנים חקלאיים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים, והצבתם בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

(12) תכנית ע"פ סעיף 4.2.2 א להוראות תכנית זו.

(13) ובהתאם לסעיף 4.2.2 א ס"ק ז' להוראות תכנית זו.

(14) 3 מ' או עד 0 בהסכמת השכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, ע"י הועדה המקומית, למעט המקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקני"מ 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חמרי בניה וחמרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח שטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך</p>



6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בניה בחלקה א' יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'. 2. היתרי בניה יינתנו ע"פ תכנית פיתוח למגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת. 3. גבולות שטח המרתף בכל המבנים, לא יחרגו מקווי הבניין. בניית מרתף הכוללת מתקני מים וביוב תותנה במידת הצורך בהתקנת מערכת סניקה בין הקומה לבין מערכת הביוב הציבורית. לא תותר כניסה ויציאה חיצונית מהמרתף. 4. היתר בנייה למבנים חקלאיים בחלקה א' בנחלה (בשטח המגורים ובשטח החקלאי) יותנה באישור משרד החקלאות ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש בו, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי. כמו כן יותנה ההיתר בסימון דרך הגישה עד למבנה החקלאי בתחום הנחלה. 5. תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר. 6. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש כנדרש לפי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה וע"פ סעיף 6.9 להוראות תכנית זו. 7. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. 8. פרוט מיקום מתקנים טכניים וסימונם. 9. פרוט חמרי גמר החזיתות וגווניהם. 10. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה. 11. תכניות הפיתוח ובהן מיקום מתקנים להטמנת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית. 12. תנאי למתן היתר יהיה הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה.



6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>א. כללי: הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסטטי ע"פ ההנחיות המרחביות החלות בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. מתקנים טכניים:</p>

6.3 עיצוב אדריכלי	6.3
<p>1. בהיתר הבניה יוצגו פתרונות למקום מתקני מזוג אויר והאורור במבנה כולו, וכן פתרונות לדודים, חדרי מעליות וכד'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני אוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. צנרת:</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מזוג אויר וכד' על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ד. דוודים:</p> <p>בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג.</p> <p>בגג משופע, ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	
6.4 תשתיות	6.4
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>א. ביוב:</p> <p>כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית של המועצה האזורית, לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תנאי לטופס 4 יהיה חיבור המבנה למערכת הביוב האזורית.</p> <p>ב. מים:</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. תקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תוכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד. לא תותר התקנת אנטנות סלולריות ו/או אמצעי שידור רדיו לסוגיהם בתחום נחלות חקלאיות - חלקות א'.</p>	
6.5 פסולת בניין	6.5
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה. בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין). התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר.</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	

6.5	פסולת בניין
	<p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, בהתאם למגבלות הקרקע וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. כל בניה חדשה בתחום עורקי ניקוז, תחייב קבלת חו"ד רשות הניקוז כתנאי להיתר בנייה.</p>



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על העצים הבוגרים לשימור המסומנים ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>



6.8	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.9	חניה
	<p>חניה לשימושים השונים בנחלה תיעשה בתחום הנחלה ותיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>חניות מקורות ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית כדלקמן:</p> <p>* חניות במבנה פרגולה: קו בניין צדדי - "0", קדמי - 1.0 מ' לפחות, ובתנאי שלא תעלה על 25 מ"ר.</p> <p>* חניות בנויות: קו בניין קדמי - 1.0 מ' לפחות. צדדי ואחורי - לפי קו בניין המגורים, או עד אפס</p>

<p>חניה</p> <p>בהסכמת השכן. כמו כן תותר חנייה צמודה לבית המגורים בתוך קווי הבניין של המגורים. * גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.30 מ'. * חניה בפרגולה תהיה בנוסף על מנין שטחי השירות המותר.</p>	<p>6.9</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>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, התש"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 מפליטת חומר מסוכן. כל תעסוקה שתחייב אחסון חומרים מסוכנים תהיה חייבת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. איחסון 2.1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה. 2.2. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של: - חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה. - פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים. 2.3. אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>3. מים ושפכים 3.1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך היצור, ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית בישוב. 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 למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור מים.</p> <p>4. איכות אויר: תותר תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות: 4.1. שימוש באנרגיה יעשה רק באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית. 4.2. הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3,000 ק"ג גז, או 3,000 ליטר נפט/סולר. 4.3. לא נפלט במהלך עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.</p>	<p>6.10</p>



איכות הסביבה	6.10
<p>5. פסולת מוצקה :</p> <p>ותתר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא :</p> <p>5.1. אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד לסילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.</p> <p>5.2. כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (2-3 מכלים ביתיים).</p> <p>6. רעש :</p> <p>מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:</p> <p>* בשעות היום - (07:00 - 19:00) עד DBA 45.</p> <p>* בשעות הלילה - (19:00 - 07:00) לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>7. קרקע :</p> <p>לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>8. שעות פעילות :</p> <p>שעות הפעילות יהיו 07:00 עד 19:00 למעט ארוח כפרי ובתנאי לקיום התנאים הכלולים בס"ק 6 לעיל.</p>	

חשמל	6.11
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.</p> <p>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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף.....3.0 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד.....2.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה.....5.0 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ).....2.0 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20.0 מ' (*מציר הקו).</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו.....35.0 מ' (*מציר הקו).</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך.....0.50 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה.....3.0 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת.....1.0 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד.....3.0 מ'.</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>* המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



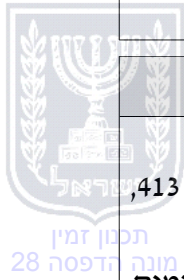
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



חשמל	6.11
<p>* אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>* לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>* לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>* תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.12
<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413, וזאת במילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28