

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0515916

נחלה 49 במושב מגדים - גידול כלבים וחתולים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות את הוראות תכנית חכ/12/ח, על מנת לאפשר הסדרת בית גידול בתחום אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה 49 שממוקמת בצפון מערב מושב מגדים.
תכנית זו משנה הוראות בינוי שנקבעו בתכנית מס' חכ/12/ח.
התכנית משנה קווי בניין בהתאם למבנים קיימים.
התכנית אינה משנה את היקף יעודי הקרקע וזכויות הבנייה המוקנות מתכניות תקפות קודמות, כמפורט להלן:
ביעוד "מגורים בישוב כפרי", 995 מ"ר שטח עיקרי ועוד 60 מ"ר שטחי שירות.
ביעוד "קרקע חקלאית" היקף הבנייה יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחלה 49 במושב מגדים - גידול כלבים וחתולים
מספר התכנית	מספר התכנית	303-0515916
שטח התכנית	שטח התכנית	23.022 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	196070
קואורדינאטה Y	737899

1.5.2 תיאור מקום

מושב מגדים - נחלה 49.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מושב מגדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10551	מוסדר	חלק	23	

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 16



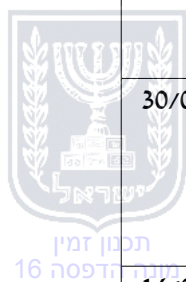
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
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
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		ללא שינוי	חכ/ 12 /ח /2
14/11/2013	1257	6693		ללא שינוי	חכ/ 12 /ח /4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס איזון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילן פליקס איזון			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 17 24/08/2018	אילן פליקס איזון	24/08/2018		1: 2500	רקע	אדריכלות
לא		15: 28 09/04/2019	אילן פליקס איזון	08/04/2019		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10: 16 24/08/2018	אילן פליקס איזון	24/08/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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



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
	אחר			מגדים - מושב עובדים להתיישבות חקלאית בע"מ	מגדים	(1)		04-8630940	04-8575070	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מגדים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נתן אל			מגדים	(1)	49			nataneli@013.net

(1) כתובת: מושב מגדים נחלה 49.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פליקס איזון		א.ג. איזון - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(1)	22	04-8524038	04-8524038	ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ..

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית גידול	מבנה המשמש לגידול חיות בית ולאחסנתם.

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**

הסדרת בית גידול קיים בתחום אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה 49.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי סעיף מס' 4.2 (תת-סעיף 2.1) בהוראות תכנית חכ 12/ח בנוגע לאזור חקלאי בחלקה א', כך שניתן יהיה להקים בית גידול באזור חקלאי א' ללא הגבלת מיקום. לאפשר 70% תכסית לבית גידול. שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	23A
קרקע חקלאית	23B, 23C



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,034.35	13.18
קרקע חקלאית	19,988.09	86.82
סה"כ	23,022.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,034.35	13.18
קרקע חקלאית	19,988.09	86.82
סה"כ	23,022.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. 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>2. בריכת שחייה.</p> <p>3. מבנים חקלאיים,</p> <p>4. מבנים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) לרבות מבני קיט, בהתאם לסעיף 6.1 לתכנית זו.</p> <p>5. עיבודים חקלאיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>גגות</p> <p>תותר הקמת תאים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים ו/או גגות ירוקים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. עיבוד חקלאי.</p> <p>2. מבנים חקלאיים: מבנה קבוע הדרוש במישרין ליצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. אין הגדרה זו כוללת בית רשת ומנהרה עבירה חממה 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>3. בתי צמיחה: בית גידול לסוגי צמחים שונים (בתי צמיחה, חממות, מנהרות עבירות, בתי רשת ועוד).</p> <p>4. מבנה לגידול כלבים וחתולים ואחסנת בעלי חיים כשימוש נלווה, ללא פנסיון וללא פעילות בעלת אופי מסחרי (כולל שימוש מסחרי לטיפול בבעלי חיים וטיפול באמצעות בעלי חיים).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>1. יותר בתא שטח 23C המסומן עם הנחיות מיוחדות, ביעוד קרקע אזור חקלאי בחלקה א' הסדרה של בית גידול קיים, יותר מבנה/ים לגידול כלבים וחתולים, מבניה קשיחה ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט התכנית. כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מיקום בית הגידול יתאפשר גם בשטח שמעבר ל - 4 דונם הראשונים של השטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים.</p> <p>3. יתר הוראות התכניות המאושרות לעניין מבנים חקלאיים ושטח חקלאי ימשיכו לחול.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>תותר הקמת תאים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים ו/או גגות ירוקים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה 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				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	0 (9)	4 (8)	4 (8)	7 (7)	6 (6)	3 (5)	50 (4)	3 (3)	3 (3)	60 (2)	995 (1)	3034.35	23A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
0	3	3 (12)	3 (12)	1 (10)	5.2 (10)	0	10 (10)	10 (10)	10 (10)	11 (11)	10 (10)	19988.09	23B, 23C		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:

זכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית מס' חכ/12.ח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 220 מ"ר ליח"ד בכל אחד משני הבתים ועוד 55 מ"ר ליח"ד קטנה צמודה לאחד מבתי המגורים ועוד עד 500 מ"ר למבנים לפל"ח, כולל מבני קיט, כמפורט בסעיף 6.1.

לא תותר העברת שטחי בניה מבית מגורים אחד למשנהו ומיח"ד ליח"ד.

(2) עד 60 מ"ר לכל אחת מיח"ד ועוד שטחי שרות ליח"ד קטנה צמודה על חשבון שטח עיקרי של אותה יח"ד קטנה.

שטחי השירות בכל אחת משתי יחידות הדיור יכללו: 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר למבואה, בליטות ומתקנים טכניים. גודל כל שימוש לשירות לא יעלה על הגדלים הנ"ל.

(3) על חשבון שטח הבנייה המותר מעל מפלס הכניסה.

(4) כולל שטחי המגורים, פל"ח ומבנים חקלאיים.

(5) 2 יח"ד בשני מבני מגורים + יח"ד נוספת הצמודה לאחד משני המבנים.

(6) למגורים: עד 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח. לפל"ח ולשימושים אחרים עד 5.2 מ'.

(7) למגורים + 2 קומות מרתף, לפל"ח ולשימושים אחרים קומה אחת.

(8) למגורים עד 4.0 מ'. לפל"ח כמפורט בסעיף 6.1.

(9) לפל"ח - כמפורט בסעיף 6.1.

(10) כמפורט בסעיף 6.2 להוראות תכנית זו.

(11) כמפורט בסעיף 6.2 להוראות תכנית זו. לא תותר תוספת שטחי שרות לבית הגידול הקיים, הסדרת מבנה בית הגידול הקיים תכלול פתרון מיגון ששטחו יהיה על חשבון שטח בנוי קיים.

(12) או עד "0" בהסכמת שכן, כמפורט בסעיף 6.2 להוראות תכנית זו, קווי הבניין המסומנים בתשריט גוברים על הוראה זו.

6. הוראות נוספות







6.1

בינוי ו/או פיתוח

א. הגבלות תכנוניות לעניין פל"ח:

1. השטח המותר למיקום שימושים לא חקלאיים יהיה בתחום אזור מגורים בחלקה א'.
2. תעסוקה לא חקלאית תותר בתחום השטח המותר בלבד, לפי השימושים הבאים:
שרותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר, אירוח כפרי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר, שטחה של יחידת ארוח לא יעלה על 40 מ"ר, סדנאות לאמנות, שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר, אחסנה במבנה סגור ומקורה, מלאכה ותעשייה זעירה, חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.
3. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר שטח עיקרי + שירות (במבנה אחד) לכל השימושים יחד, כולל מבני קיט (אלו יותר במבנה אחד).
4. הקמת מבנים לתעסוקה לא חקלאית תותר בתנאי שלא תימנע אפשרות להקים בנחלה בית מגורים לבן ממשך.
5. גובה שיא הגג של המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.
6. לא יותר שימוש של אחסנה גלויה כתעסוקה לא חקלאית.
7. 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.
8. מרווחים בין מבנים:
8.1 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.
8.2 על אף האמור בסעיף 8.1 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.
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.
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.
- 8.3 על אף האמור בסעיף 8.1 לעיל, ניתן יהיה להקטין את המרחק בין מבנים לאירוח כפרי, ל-2 מ' לפחות, או 0- בינם לבין עצמם, ובין יחידות אירוח לבין כל מבנה אחר- 6 מ'.
9. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת: יותר מ-5 מקומות חניה עפ"י תקן חניה תקף, מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום, תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ-4 טון.
10. מקומות החניה לתעסוקה לא חקלאית יותרו אך ורק בשטח המותר, עפ"י הוראות תכנית זו.
11. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת הדרכים הארצית.
12. 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.
13. אי קבלת אישור איגוד ערים כמצוין בסעיף 12 שלעיל וסעיף 8.2, תחשב כסטייה ניכרת

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב. מבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים בחלקה א' בנחלה:</p> <p>1. מבנים חקלאיים יותרו להקמה בתחום 4 הדונם הראשונים של השטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים בחלקה א' בנחלה, למעט הסדרת בית גידול קיים שאינו ב 4 דונם הראשונים. ביתרת השטח החקלאי בחלקה תותר הקמת בתי צמיחה מבניה שאינה קשיחה ועם ציפוי שקוף.</p> <p>2. לא תותר הקמת לולים חדשים בחלקות א' בנחלות.</p> <p>3. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים ביתיים כמבנים חקלאיים, אלא במסגרת שימושים לא חקלאיים ובהתאם לכל הוראות התכנית.</p> <p>4. שטחי הבנייה/התכסית למבנים חקלאיים בשטחים חקלאיים בחלקה א' יהיו כדלקמן:</p> <p>4.1 למבנים שבתחום 4 הדונם:</p> <p>50% תכסית לבתי אריזה, מבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות ולבית גידול, 70% תכסית לרפת בקר לחלב ולחממות, 40% תכסית לרפת בקר לבשר ולדיר צאן,</p> <p>4.2 ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה 70% תכסית לחממות/בתי צמיחה בלבד.</p> <p>5. קווי הבניין יהיו 4 מ' למבנים חקלאיים, לחממות/בתי צמיחה ולסככות, 10 מ' למרכז מזון.</p> <p>6. מרחקי ההצבה: מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות בהתאם לתכנית תקפה מס' חכ/ח/12 ובהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>7. גובה המבנים למבנים חקלאיים יהיה עד 5.2 מ', ולרפתות ודירים ע"פ הנחיות משרד החקלאות. מפלס הפיתוח לצורך קביעת גובה המבנים ייקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככל שניתן בהתאם למפלס קרקע טבעית.</p> <p>8. אי קבלת אישור משרד החקלאות לבקשה להיתר בניה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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'.</p> <p>2. היתרי בנייה יינתנו עפ"י 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.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לבית גידול יהיה קבלת אישור איגוד ערים לשמירה על איכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לבית גידול יהיה הכנת דו"ח אקוסטי.</p> <p>6. תנאי למתן היתר לבניה יהיה אישור מהנדס פיקוד העורף לנושא המיקלוט.</p> <p>7. תנאי למתן היתר לבניה יהיה אישור רשות הכבאות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>1. בקשה להיתר בנייה לבית גידול תכלול את כל האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים</p>	<p>6.4</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.4 סביבה ונוף</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>סביבתיים ותאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו. 2. חזית חמישית: א. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. ב. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה. ג. כמו כן יותקן קירווי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרווי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל. 3. דופן לנחל: א. בגבול החלקה הצפוני, בין בית הגידול והנחל יש לפתח חיץ ירוק עם צמחייה גבוהה שיטשטש את הנוכחות של מבנה בית הגידול. 4. תאורה: א. תאורת בית הגידול תהיה מהמבנה כלפי החצר הפנימית, לא תותר הפניית תאורה החוצה כלפי השטחים הפתוחים הגובלים. 5. טיפול בפגרים ומזיקים: א. הטיפול בפגרים ומזיקים ייעשה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. 6. חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע (דלקים, שמנים, חומ"ס וחומרי הדברה) יהיו מקורים ויאוחסנו על גבי מאצרה תקנית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, בהתאם למגבלות הקרקע וכמפורט להלן: 1. לפחות 30% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי 413. 6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
	<p>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: 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. 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>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>3. 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>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>1. ביוב : כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית של המועצה האזורית, לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. חיבור זה יוצג בשלב הבקשה להיתר, תנאי מונה הדפסה 16 תכנון זמין מונה הדפסה 16 לקבלת תעודת גמר יהיה חיבור המבנה למערכת הביוב האזורית.</p> <p>2. אספקת מים : א. יותקן מז"ח (מונע זרימת מים חוזרת) בכניסת המים לחלקה. ב. כל עוד בית הגידול קיים בקצה הצפוני של החלקה, לא יותר חיבור החלקה לקולחים. 3. תברואה : אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות המשרד להגנת הסביבה ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. 4. תקשורת : קווי "בזק" וכבלים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. לא תותר התקנת אנטנות סלולאריות ו/או אמצעי שידור רדיו לסוגיהם בתחום נחלות חקלאיות - חלקות א', וכן בשטחים למבני ציבור. 5. חשמל : א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר. - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר. - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר. - בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו. - בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו. - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר. - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר. ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. ג. בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. ד. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית. 6. תאים פוטו-וולטאיים : תאים פוטו וולטאיים יותרו על גגות המבנים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16