

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0583575

פיצול מגרש מנחלה 84 במושב גן השומרון

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מפורטת

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

נחלה 84 במושב גן השומרון - נחלות ממ"י יחידת קרקע בבעלות מדינה. התכנית מציעה הגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם ופיצול/הפרדת מגרש בשטח של 500 מ"ר מאזור המגורים שהוגדל. בשארית הנחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים תשמרנה זכויות הפל"ח והמגורים של הנחלה למעט יחידת מגורים שניה אשר מופרדת ומועברת בהליך פיצול הנחלה למגרש נפרד. הפרדת מגרש המגורים מהנחלה תאפשר רישום נפרד למגרש המגורים. בתכנית של הפרדת המגרש מהנחלה אין תוספת של יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מנחלה 84 במושב גן השומרון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
351-0583575	מספר התכנית	
6.708 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	199821
קואורדינאטה Y	707639

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 84 נמצאת בסמוך לצומת כרכור, צומת כביש 65 עם כביש 6403, הכניסה בכיכר בכביש 6403 בחלק המערבי של גן השומרון, נחלה אחרונה בקצה הרחוב המסיק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: גן השומרון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן השומרון			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10114	מוסדר	חלק		19

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/ 276	84 - 84/2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 6
06/12/2015	1644	7160	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 38. הוראות תכנית תתל/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 38
26/06/2011	5096	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 276 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 276
12/12/2007	877	5748	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 345. הוראות תכנית מ/ 345 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 345



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21: 42 02/07/2019	רחל שלם	02/07/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23

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	צבי שרון			גן השומרון	(1)		04-6273172	04-6231493	rochiktziki@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גן השומרון מיקוד 38825.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עובדי אדמה גן השומרון	גן השומרון	(1)		04-6378938	04-6378936	m-aguda@gan-hashomron.com
פרטי	צבי שרון			גן השומרון	(2)		04-6273172	04-6231493	rochiktziki@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5102 גן השומרון מיקוד 38825.

(2) כתובת: מושב גן השומרון מיקוד 38825.

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	רחל שלם	27756		הבוניים	הבוניים (1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עסלי עבד	611		כפר קרע	(2)		04-6352330	04-6356223	asale10@gma il.com

(1) כתובת: מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
מגורים בישוב כפרי	כמוגדר בתכנית מאושרת מ/276 כאזור מגורים א' (נחלות ממ"י) שטח הקרקע מתוך הנחלה המיועד למגורים.
נחלה	יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק ולמגורי בעליו. מחולקת לאזור המיועד למגורים ולאזור חקלאי.
נחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים	נחלה שהופרד/פוצל ממנה מגרש למגורים ושאינן לה זכויות לבית שני בנחלה.

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**

הגדלת שטח המגורים בנחלה ופיצול מגרש למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מגרש מנחלה ללא הוספת יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2
דרך ו/או טיפול נופי	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	4
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	2
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	3
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	3,881.67	57.87
דרך ו/או טיפול נופי	518.57	7.73
מגורים א' (נחלות ממ"י)	2,307.87	34.40
סה"כ	6,708.11	100

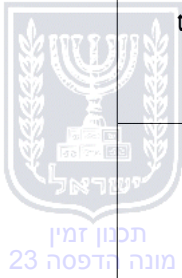
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	518.57	7.73
מגורים א'	500	7.45
מגורים בישוב כפרי	1,999.99	29.81
קרקע חקלאית	3,689.54	55
סה"כ	6,708.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

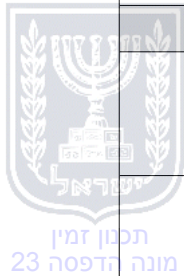
4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים לפל"ח כגון: שרותי צהרון ומשפחתון, מעון יום לקשיש, סדנאות לאמנות, שרותי משרד, חנות מפעל ואירוח כפרי
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות לפל"ח</p> <p>באזור המגורים בנחלה יותרו השימושים הבאים לפעילות לא חקלאית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשיש בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר 2. סדנאות לאומנות 3. שרותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר 4. חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר 5. אירוח כפרי - א. יותרו שימושי תיירות ונופש לארוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון תיירותי שנקבעו ע"י משרד התיירות בשנת 2004. ב. יותרו הקמת 2 יחידות אירוח בלבד כאשר שיטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר. ג. המרחק המינימאלי בין יחידות האירוח למבני משק בע"ח לא יקטן מ-15 מ'. 6. סך כל השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות) במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד. 7. סך התכסית השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40%. 8. מבני הפל"ח המשמשים כשרותי משרד, משפחתון, צהרון יכולים להיות צמודים לבית המגורים של בעל המשק בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר. 9. גודל מבנה המשמש לשימוש מעורב של פל"ח ומגורים לא יעלה על 410 מ"ר (עיקרי ושירות) 10. מיקומם של המבנים לשימושים לא חקלאיים ייקבע ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית, תוך התייעצות עם הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה, לאחר שתוגש לה תכנית בינוי, תוך התייחסות לצמצום מטרדים פוטנציאליים לשכנים, מניעת התנגשות עם פעילות חקלאית, מניעת שימושים סותרים לארוח כפרי והשתלבות בחזות הישוב. 11. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ-8 מ' או לחילופין בקו בנין 0 מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה, למעט מבנה אירוח כפרי (בהתאם לסעיף 5 (ג) לעי"ל). 12. ניתן להקטין את מרווחי הבנייה בין מבנים לאירוח כפרי, בינם לבין עצמם ל-6 מ' או לחילופין לבנותם בקו בנין 0. 13. גובה המבנים לפעילות לא חקלאית יהיה עד 3 מ' בגג שטוח ו-5.2 מ' בגג משופע מפני הקרקע הטבעית. 14. הוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי למבני פל"ח <p>א. תנאי למתן היתר להקמת מבנה לשימוש פל"ח ו/או הרחבת מבנה קיים לשימוש פל"ח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתחום המגורים בחלקה א' - אזור המגורים בישוב כפרי. התכנית תכלול את העמדת כל מבני המגורים המותרים באזור המגורים, והמבנים באזור החקלאי. תכנית הבינוי תכלול פתרונות מים וביוב, ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה, נגישות וחניות.</p> <p>ב. טרם הגשת הבקשה להיתר למבנה או לשימוש במבנה פל"ח תוגש לבדיקת הוועדה המקומית בקשה למידע מוקדם על רקע מפת מדידה מצבית הכוללת פירוט של הנחלות השכנות והשימושים החלים בהן (במרחק של עד 10 מ' מגבול הנחלה).</p>

4.1	<p align="center">מגורים בישוב כפרי</p>
	<p>ג. אופי וצורת המבנים יהיו תואמים את הסביבה הכפרית. הוראות בדבר בינוי ועיצוב המבנה וחומרי הגמר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. גמר חוץ ייקבע על פי פעילות פל"ח המיועדת. הקירות החיצוניים של המבנה ייבנו מחומרים קשיחים, המותאמים לשימוש פל"ח.</p>
ב	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p align="center">יח"ד הקטנה</p> <p>1. יח"ד הקטנה תותר כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה.</p> <p>2. יח"ד הקטנה לא תיספר במנין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה.</p> <p>3. מקום יח"ד הקטנה תהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה וכחלק ממבנה המגורים .</p> <p>4. שטחה הכולל של היחידה הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד.</p> <p>5. יח"ד הדיור הקטנה אינה ניתנת לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.</p>



4.2	<p align="center">קרקע חקלאית</p>
4.2.1	<p align="center">שימושים</p> <p>השטח החקלאי בו תותר הקמת מבני משק חקלאיים. האזור החקלאי ישמש לגידולים ולמבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי.</p> <p>בתחום מגבלות הבניה והפיתוח יותרו השימושים הבאים ובתנאי שהתקבלה לכך הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין: שטחים לעירום זמני, שטחים למחנות עבודה ולהתארגנות קבלן, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים, עבודות עפר, טיפול ושיקום נופי, התווית דרכים חקלאיות והקמת מיגונים אקוסטיים כמפורט בסעיף 4.2.2 א4 (ז) בתכנית זו.</p>
4.2.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תערך בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ותוגש לבדיקתו, בהתאם לנוהלי המשרד לבדיקת בקשות.</p> <p>הנחיות למרחקי הצבה מינימלים לענפי המשק השונים</p> <p>א. מספר המבנים בחלקה חקלאית לא מוגבל, המבנה יהיה בן קומה אחת בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש ובגובה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה.</p> <p>ב. מבנה חקלאי יוגדר כמבנה שאמור לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית ולצרכיו החקלאיים וע"פ הגדרתו ע"י משרד החקלאות.</p> <p>ג. כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תערך בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ותוגש לבדיקתו, בהתאם לנוהלי המשרד לבדיקת בקשות.</p> <p>ד. כתנאי לדיון בועדה המקומית, הבקשה תלווה בחו"ד משרד החקלאות לענין: התייחסות לצרכים החקלאיים שעליהם בקשת הבניה אמורה לענות (מהות הבקשה), התאמת המבנה והתכנון המבוקש לפעילות החקלאית של המבקש, להיקף השטח המעובד וסוג העיבוד, מיקום המבנה ביחס למיקום שטחי העיבוד ולמבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש, והאם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העוסק בחקלאות באופן פעיל.</p> <p>ה. בנוסף הועדה המקומית מוסמכת, כתנאי להיתר בניה ו/או שימוש למבנה קיים, לדרוש אישורי משרד הבריאות, איכות הסביבה, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכל גוף אחר מתאים לעניין מניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ו. הגידול החקלאי בשטחים אלה יהיה באישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, בנושא</p>





<p style="text-align: right;">קרקע חקלאית</p> <p>מטרדים.</p> <p>ז. בתחום מגבלות הבניה והפיתוח יעוד הקרקע והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבע בתכנית תקפה או שייקבע בתכנית שתאושר עפ"י כל דין, ובלבד שכל עבודה הטעונה אישור הועדה המחוזית הרלוונטית, לאחר שזו נועצה בדבר עם יזם תכנית תת"ל 38.</p> <p>1. שטחים לעירום זמני לרבות העבודות והמתקנים הדרושים לביצוע עבודות זמניות להקמת הדרך, תחזוקתה ותפעולה, שטחי עירום זמני של עודפי קרקע, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו, העתקה של תשתיות הנובעות מביצועה של תכנית תת"ל 38, למעט קווי מתח עליון ועל, אגירת חומר עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות ומעקפים זמניים לתקופת ביצוע העבודות לפי תכנית תת"ל 38, דרכי גישה לתחזוקת הדרך. עבודות לשיקום נופי ולהחזרת מצב לקדמותו בתום ביצוע הדרך.</p> <p>2. שטחים למחנות עבודה ולהתארגנות קבלן : לרבות כל העבודות והמתקנים הנחוצים בשטחים אלה לצורך ניהול וביצוע הדרך, אחסון וערום חומרי עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, חניות זמניות וחניות קבלן והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע שלא יותרו בהם מגורים. בתום הביצוע יוחזר מצב השטח לקדמותו.</p> <p>3. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, ככל שהדבר נובע מביצוע הדרך ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית תת"ל 38.</p> <p>4. עבודות עפר : הנחוצות למעברים עיליים, תתקרקעיים והסדרת נחלים.</p> <p>5. טיפול ושיקום נופי.</p> <p>6. הסדרת ניקוז ונחלים.</p> <p>7. התווית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך.</p> <p>8. הקמת מיגונים אקוסטיים.</p>	<p style="text-align: center;">4.2</p>
<p style="text-align: right;">קווי בנין</p> <p>קו בנין אחורי בשטח החקלאי של הנחלה- ביעוד קרקע חקלאית יהיה גבול מגבלות הבניה מתכנית תת"ל 38</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: right;">מגורים א'</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.3.1</p>
<p>מגורים, לא יותרו שימושי פלי"ח ו/או שימושים חקלאיים.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.3.2</p>
<p style="text-align: right;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>למגרש המגורים שפוצל מהנחלה לא יהיו זכויות פלי"ח וזכויות בשטח החקלאי של הנחלה.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: right;">הנחיות מיוחדות</p> <p>מגרש המגורים המסומן בסימון של הנחיות מיוחדות הינו מגרש שפוצל מהנחלה.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: right;">דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: right;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p>דרך למעט מסילת ברזל, לרבות כל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה, ולרבות השימושים הבאים :</p> <p>א. הסתעפויות ומחלפים; מתקני שאיבה ומתקנים לאצירה וריסון של מי הנגר; ניקוז והסדרת</p>	



דרך ו/או טיפול נופי	4.4
<p>נחלים ; דרכים חקלאיות ; מעברים עיליים או תחתיים קווי ומתקני תשתית ; תאורה ; איתות ; מנהור וגישה, שילוט בקרה ותקשורת ; חדרי חשמל ובקרה ; שטחים לעירום עודפי עפר ; שטח התארגנות לביצוע המבנים והמתקנים בכביש.</p> <p>ב. העתקת קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית תת"ל 38.</p> <p>ג. אמצעים להגנת הסביבה ולעיבוד הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח גינון ונטיעות, מעברים אקולוגיים עיליים או תחתיים, פיסול ועיצוב סביבתי.</p> <p>ד. תחנת ריענון הקמת תחנת ריענון נהגים ללא כל שימושים מסחריים. תחנת ריענון כוללת: ספסלי ישיבה, אלמנטי הצללה, שירותים (יבילים או קבועים), פח אשפה מוטמן, תאורה ופיתוח נופי.</p> <p>ה. מעברים חקלאיים מעברים חקלאיים המיועדים למעבר רכב חקלאי, רכבי שירות והולכי רגל.</p> <p>ו. שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, שטחי התארגנות לשם ביצוע הדרך והמבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות אגירת חומר עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, ביצוע דרכי גישה זמניות לתקופת ביצוע העבודות לפי תכנית תת"ל 38, דרכי גישה לתחזוקת הדרך, הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, אשר לא יותרו בהם מגורים, או מתקנים זמניים לייצור בטון ומגרסות.</p> <p>ז. עבודות שיקום נופי כמצויין בנספח הנופי של תכנית תת"ל 38.</p> <p>ח. שטחי נחל עירון המיועדים להסטה.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בנייה ו/או אישור להתוית דרכים, דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומבנים הנדסיים בתחום השטח המיועד לדרך או בתחום החוצה את כביש 65 יהיה תיאום עם יזם תכנית תת"ל 38 והכל בלבד שלא יפגעו הבטיחות, בטחון הנוסעים בכביש 65 ואפשרות הקמתו, תפעולו ואחזקתו.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר ו/או אישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע להתוויית דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומבנים הנדסיים בתחום השטח המיועד לדרך ו/או טיפול נופי או בתחום החוצה את השטח המיועד לדרך ו/או טיפול נופי, יהיה תיאום עם יזם התכנית והכל בלבד שלא יפגע הבטיחות, בטחון הנוסעים בדרך, אפשרות הקמתה, תפעולה ואחזקתה.</p> <p>3. ככל הניתן תמנע פגיעה בעצים ובערכי טבע בחציבות בשולי דרך. מדרונות במילוי ישתלבו עם טופוגרפיה קיימת ובמידת הצורך ייוצבו ע"י מגוון אמצעים לייצוב, ככל שניתן תוך שימוש באמצעים ירוקים כגון ייצוב צמחי.</p> <p>4. קטעי הברמות בחציבה ומדרונות במילוי יחופו באדמת חישוף מקומית/חקלאית.</p> <p>5. עמודי התאורה ימוקמו כך שהפגיעה הנופית תמוזער ותוך התייחסות למסדרונות אקולוגיים.</p> <p>6. לפני ביצוע עבודות עפר, יבוצע חישוף הקרקע העליונה בין קווי הדיקור המתוכננים. אדמת החישוף תיערם ותאוחסן לצורך חיפוי מדרונות במילוי וחיפוי ברמות בחציבה. מיקום ערמות אדמת החישוף ייעשה בתאום עם מפקח הות"ל, שימונה ע"י מתכנתת הועדה, ומפקח סביבתי מטעם היזם. האדמה תשמש לחיפוי שטחים מגוננים וכן לחיפוי שטחים חקלאיים באזורים מהם נלקח העפר.</p> <p>7. יינקטו כל האמצעים הדרושים למניעת פגיעה באפיק נחל עירון וגדותיו כדוגמת גידור אזורים לשימור, מניעת פגיעה בצמחיה ייחודית וכד'.</p> <p>8. דרכים זמניות חדשות שיפרצו לצורך העבודה וכן אתר המחנה ישוקמו על פי תכנית שיקום נופי, בהתאם לשימוש המקורי.</p> <p>9. גשר אקולוגי : לא יותר מעבר לאופניים ולרכב מנועי, לרבות טרקטורונים ורכבי שטח לסוגיהם</p>	

דרך ו/או טיפול נופי**4.4**

אלא רק בתוואי הדרך החקלאית המופרדת על פני מעבר זה.
 10. נחלים וניקוז: יש לנקוט אמצעים כדי לא לפגוע באפיקי נחלים קיימים. הפיתוח הנופי הסביבתי יתוכנן בהתאם לאפיון והשתנות הנחל ביחס לרצף השטחים הפתוחים, רצף תנועת המטיילים, בעלי החיים לאורך ערוץ הנחל, מאפייני נקודות חציית הנחל כולל בע"ח וכד'.
 תתאפשר זרימה באפיק טבעי וחילחול בהתאם לתנאי הקרקע. דיפון יבוצע רק במקומות בהם קיים הכרח לכך. במקומות בהם נדרשת הסטת הנחל בגלל עבודות הנדסיות להרחבת הדרך, היא תבוצע בהתאם לעקרונות אלה ולעקרונות הנספח הנופי.



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	
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	40	(2)	(1) 55	200	500	3	מגורים א'
5	3	3	3	2	(3) 8.5	(4) 1	(2)	(1) 55	300	2000	1	מגורים בישוב כפרי
5	(6) 0	3	3	1	(5) 8.5				(7) 500	2000	1	מגורים בישוב כפרי
5	(6) 0	3	3	1	(8) 5.2				(9) 80	3689.5	2	קרקע חקלאית
3	(11)	3	3	1	(10)	80						

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי הפרוט הבא: ממ"ד 12 מ"ר, חניה 30 מ"ר, מחסן 8 מ"ר, שונות 5 מ"ר. ניתן לנייד שטחים בין שטחי השירות באישור הועדה המקומית.
- (2) על חשבון שטחי השירות המותרים מעל לכניסה הקובעת.
- (3) גובה הבנינים יהיה עד 7 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע. המדידה תהיה ממפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה בגג שטוח לא כולל אלמנט הסתרה לדוד שמש, מזגנים וכד'.
- (4) 1 יח"ד גדולה + 1 יח"ד קטנה שאינה נספרת בשטח עד 55 מ"ר.
- (5) גובה הבנינים יהיה עד 7 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע. המדידה תהיה ממפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה בגג שטוח לא כולל אלמנט הסתרה לדוד שמש, מזגנים וכד'.
- (6) לכיוון השטח החקלאי של הנחלה.
- (7) עבור: שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.
- אירוח כפרי בשטח כולל עד 80 מ"ר עבור 2 יח"א בלבד כאשר שטחה של יח"א לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר. במסגרת סה"כ זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית, תותר גם הקמת סדנאות לאמנות.
- שירותי צהרון, משפחתון ומעון ים לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.
- חנות מפעל בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. לא יותרו כחלק משימושי פליח - שירותי אחסנה ומלאכה ותעשייה זעירה.
- (8) גובה המבנים לפעילות לא חקלאית יהיה עד 3 מ' בגג שטוח ו-5.2 מ' בגג משופע, מפני קרקע טבעית.
- (9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לא יותר מ- 80% משטח המגרש.
- (10) גובה מבנה חקלאי בגג שטוח 6 מ' ובגג משופע 8 מ'.
- (11) בהתאם לתשריט ועד גבול מגבלות הבניה מתת"ל 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות עיצוב אדריכלי תהינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הועדה המקומית. בריכת שחיה - א-שטח הבריכה : למגרש המגורים תותר הקמת בריכת שחיה אחת ששטח הפנים המירבי שלה לא יעלה על 50 מ"ר. ולאזור המגורים בישוב כפרי /הנחלה יותר להקים בריכת שחיה אחת ששטח הפנים שלה לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ב. תכנון הבריכה יהיה בהתאם לתקנות הרלוונטיות</p> <p>ג- קווי הבנין יהיו כדלקמן : ביתן מערכות עילי- במבנה חדש : במסגרת חדר מכונות, כחלק מהמבנה. במבנה קיים : במסגרת קווי הבנין המותרים. תתאפשר בניה בצמוד לקיר מבנה קיים. ביתן מערכות תת-קרקעי- קדמי 3 מ', צידי 3 מ', אחורי 3 מ'. קווי הבנין לבריכת השחיה- בתחום המגורים- 3 מ' מגבול מגרש עד לשביל ברוחב 1 מ' לפחות מסביב לבריכה.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. תותר בנית חניה מקורה על גבול המגרש בחזית, בקו בנין קדמי 1 מ' וצדדי 0 מ' בתנאי שניקוז הגגות יהיה לכוון המגרש מבקש ההיתר.</p> <p>תותר בנית החניה המקורה, כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימאלי של 1.5 מ' ממנו בקו בנין קדמי וצדדי 0, כמפורט לעיל.</p>
6.3	חשמל
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה) :</p> <p>(1). 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>(2). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 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 המינימאליים המותרים.</p>



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.3</p>
<p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <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: אוננה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>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 כרייה 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 style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p>
<p>הוראות לניקוז משמר נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחלוח לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם 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. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>כל העצים הבוגרים בתחום התכנית מיועדים לשימור. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. כל בקשה להיתר תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים במגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות 	



6.7 פסולת בניין	<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 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>
6.8 תנאים למתן היתרי בניה	<p>תנאי למתן היתר יהיה אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום.</p>
6.9 מבנים קיימים	<p>מבנים קיימים הנכללים בתחום התכנית ולא ניתן להם היתר כדין או שאינם תואמים היתר, אין בתכנית זו כדי להכשירם.</p>
6.10 מרתפים	<p>תותר בניית קומת מרתף כשטחי שירות בלבד כחלק מזכויות הבניה לשטחי שירות המפורטות בתכנית ובתנאי: שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.</p> <p>שטח קומת המרתף לא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ולא יעבור את היקף הקומה מעליה.</p> <p>השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.</p> <p>חלל המרתף ימצא כולו, או ברובו, מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>בכל מקרה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית לא תורשה התקנת מטבח במרתף.</p>
6.11 היטל השבחה	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>



7. ביצוע התכנית						
7.1 שלבי ביצוע						
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">לא רלוונטי</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לא רלוונטי	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה				
1	לא רלוונטי					
7.2 מימוש התכנית						
לא רלוונטי						

