

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0585489

פיצול מגרש מנחלה 23 מושב מגדים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
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 מציעה פיצול מגרש למגורים בשטח של 500 מ"ר מנחלה מבלי לשנות את סה"כ יחידות הדיור וזכויות הבניה. פיצול זה יאפשר לרשום את המגרש כיחידת רישום נפרדת מהנחלה. בשארית הנחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים תישמרנה הזכויות של הנחלה למעט יחידת דיור שניה אשר מופרדת ומועברת בהליך פיצול הנחלה למגרש נפרד וזכויות הבניה עבורה. (שיעברו גם הם מהנחלה למגרש המתפלצל).

שטח התכנית הינו כ-29 דונם מתוכו שטח המגורים המאושר בנחלה עומד על 4,607.49 מ"ר כאשר התכנית מציעה להפריד ממנו 500 מ"ר עבור מגרש למגורים.

עיקרי הוראות התכנית :

א. תכנית זו אינה מציעה תוספת יח"ד ו/או זכויות בניה. הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית חכ/12/ח ותכנית חכ/12/ח/4

ב. שינוי יעוד מאזור מגורים בחלקה א' למגורים א' (תא שטח מס' 3) .

ג. בנחלה 23 (תאי שטח 1+2) שהופרד ממנה מגרש למגורים יהיה ניתן להקים 1 יח"ד + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת , תתבטל הזכות להקמת יחידת מגורים שניה (שתעבור לתא שטח מס' 3) .

ד. במגרש "מגורים א" שהופרד מהנחלה (תא שטח מס' 3) תותר הקמת בית מגורים אחד בלבד. בתא שטח זה יותר שימוש למגורים בלבד . (לא יותרו בו שימושי פל"ח ו/או שימושים חקלאיים).

ה. סה"כ יח"ד בשטח התכנית יהיה 2 יח"ד גדולות + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת.

ו. שינוי בקוו בנין אחורי בקרקע החקלאית , קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט ולפרוט בטבלה 5.

ז. קביעת הוראות לעניין גובה לרפתות ולדירי צאן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרש מנחלה 23 מושב מגדים

ומספר התכנית

מספר התכנית 303-0585489

1.2 שטח התכנית 29.319 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	196910
קואורדינאטה Y	736375

1.5.2 תיאור מקום

נחלה בחלק הדרום מזרחי של מושב מגדים

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10553	מוסדר	חלק	16	

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
11/12/2016	1404	7397	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
14/11/2013	1257	6693	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 12 /ח/ 4 ממשיכות לחול.	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			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח עצים	06: 18 29/11/2018	רחל שלם	25/10/2018	9		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	05: 49 29/07/2018	רחל שלם	29/07/2018	1	1: 500	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
	פרטי	גל סגל			כרם מהר"ל	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30840.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גל סגל			כרם מהר"ל	(1)				

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30840.

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
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	(1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shale m@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	(2)	04-8536605	04-8512706	alinor@leven berg.co.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: שד' בן גוריון 32 - חיפה ת.ד 9074 מיקוד: 3502.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
מבנה חקלאי	מבנה קבוע הדרוש במישרין ליצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. אין הגדרה זו כוללת בית רשת מנהרה 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.
מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בחלקה א' - שטח קרקע מתוך הנחלה, המיועד למגורים ולפעילות חקלאית ולא חקלאית, הכל בהתאם לשימושים המותרים בתכנית.
נחלה שהופרד ממנה מגרש מגורים	נחלה שהופרד/פוצל ממנה מגרש מגורים ומותר בה יח"ד אחת גדולה ויח"ד קטנה צמודה שאינה נספרת כמפורט בהוראות התכנית.

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**

פיצול מגרש מנחלה מבלי לשנות את סה"כ מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תכנית זו אינה מציעה תוספת יח"ד ו/או זכויות בניה. הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית חכ/12/ח ותכנית חכ/12/4.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים בחלקה א' למגורים א' (תא שטח מס' 3).
- ג. בנחלה 23 (תאי שטח 1+2) שהופרד ממנה מגרש למגורים יהיה ניתן להקים 1 יח"ד + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת, תבטל הזכות להקמת יחידת מגורים שניה (שתעבור לתא שטח מס' 3).
- ד. במגרש "מגורים א'" שהופרד מהנחלה (תא שטח מס' 3) תותר הקמת בית מגורים אחד בלבד. בתא שטח זה יותר שימוש למגורים בלבד. (לא יותרו בו שימושי פל"ח ו/או שימושים חקלאיים).
- ה. סה"כ יח"ד בשטח התכנית יהיה 2 יח"ד גדולות + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת.
- ו. שינוי בקו בנין אחורי בקרקע החקלאית, קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט ולפרוט בטבלה 5.
- ז. קביעת הוראות לעניין גובה לרפתות ולדירי צאן.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	3	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
מגורים בישוב כפרי	1	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1
קרקע חקלאית	2	בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
		הנחיות מיוחדות	מגורים א'	3
		הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2
		מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1
		מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

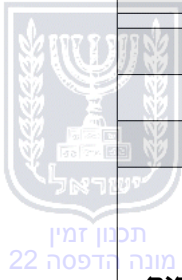
מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר	סה"כ	
84.29	24,712.2		אזור חקלאי בחלקה א'
15.72	4,607.49		אזור מגורים בחלקה א'
100	29,319.69		

מצב מוצע			יעוד
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	סה"כ	
1.71	500		מגורים א'
14.01	4,107.49		מגורים בישוב כפרי
84.29	24,712.21		קרקע חקלאית
100	29,319.7		



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים (לא יותרו שימושי פל"ח ו/או שימושים חקלאיים).
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בבקשה להיתר תוצג תכנית פיתוח מלאה למגרש המגורים שתכלול : 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.
ב	חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	הנחיות מיוחדות מגרש המגורים המסומן בסימון של הנחיות מיוחדות הינו מגרש "המתפצל" מהנחלה.



4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	אזור מגורים בחלקה א' בנחלה בו מותר לבנות מבנים למגורים, בריכת שחיה ומבנים חקלאיים, לקיים בו עיבודים חקלאיים, ובנוסף לבנות בו מבנים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) לשימושים הבאים: שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאמנות, משפחתון/צהרון ומעון יום לקשישים, אחסנה במבנה סגור ומקורה, מלאכה ותעשייה זעירה וחנויות מפעל מקומי ובהתאם למפורט בסעיף 4.2.2(ג). מותר לבנות מבנה למגורים הכולל 1 יח"ד 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.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי בריכת שחיה באזור המגורים בנחלה: א. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר. ב. לא יותרו בבריכה שימושים מסחריים. ג. הבריכה, כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבנין של המגרש, פרט לגבול עם שטח חקלאי בו תותר קביעת שפת הריצוף מחוץ לקווי הבנין המקביל לשטח החקלאי. ד. הבריכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות למעט בסעיף ח המפורט בהמשך ולמעט פרגולות. ה. תותר הקמת מבנה מכוונת כמבנה נפרד ובתנאי שכל המבנה יהיה תת-קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבניה של המגרש. המבנה ייחשב במניין השטחים כשטח שירות. ו. לא תותר הקמת מקפצה. ז. חישוב שטחים: במקרה ובריכה תמוקם בקומת עמודים יכלול השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה.

4.2

מגורים בישוב כפרי

	<p>ח. עומק המים לא יעלה על 1.80 מ'.</p> <p>שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.</p> <p>הבריכה כולל משטח הריצוף מסביב תגודר בכל כיווניה באופן רציף ומלא ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה לאזור הבריכה.</p> <p>גדרות : הבריכה תוקף גדר בגובה של 1.5 מ' מדודה מפני קרקע סופיים. במידה ומפלס פני הבריכה 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.</p> <p>אמצעי הבטיחות יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה יהיה תיאום עם משרד הבריאות.</p>	
ב	<p>מרתפים</p> <p>גבולות שטח המרתף, לא יחרגו מקווי הבנין. בניית מרתף הכוללת מתקני מים וביוב תותנה במידת הצורך בהתקנת מערכת סניקה בין הקומה לבין מערכת הביוב הציבורית. לא תותר כניסה ויציאה חיצונית מהמרתף.</p>	
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פעילות לא חקלאית בנחלה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השטח המותר למיקום שימושים לא חקלאיים יהיה בתחום אזור המגורים בנחלה (ביעוד "מגורים בישוב כפרי"). 2. תעסוקה לא חקלאית תותר בתחום השטח המותר בלבד, לפי השימושים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר. 2.2. אירוח כפרי, בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. שטחה של כל יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר. 2.3. הקמת יחידות אירוח כפרי לא תפגע בגודל יחידת המגורים ובגישה אליה. 2.4. סדנאות לאומנות. 2.5. שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר. 2.6. אחסנה במבנה סגור ומקורה. 2.7. מלאכה ותעשייה זעירה. 2.8. חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר. 3. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לכל השימושים כולל מבני הקייט לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שרות) (במבנה אחד), לכל השימושים יחד, כולל מבני הקייט (אלה יותר מיותר 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. 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. 7. מרווחים בין מבנים: <ol style="list-style-type: none"> 7.1. 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. 7.2. על אף האמור בסעיף 7.1 לעיל מבנה חדש או מוסב לשימוש לתעשייה או למלאכה - ימוקם במרחק שלא יפחת מ-25.0 מ' ממבני מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה 	

4.2

מגורים בישוב כפרי

קיימים או מקווי הבנין המאושרים להם בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה. ניתן יהיה להקטין את המרחק עד ל- 8.0 מ' ממבנה אחר בחלקה או עד 10 מ' מקו הבניין של חלקה סמוכה, ובתנאי שהמבנה עומד בכל יתר ההגבלות הסביבתיות והתכנוניות שנקבעו בתכנית (בהתאם לתמ"מ 3/6) וכן בתנאי שיתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה להיתר, המאשר כי אין בהקטנת קו הבניין לשימוש המבוקש משום יצירת מטרד לסביבה. בקשה להיתר בו מבוקש להקטין את קו הבניין תפורסם כדרך שמפרסמים הקלה לפי סעיף 149 לחוק, והועדה המקומית תשקול לגופו של עניין האם לאשר או לסרב לבקשה.

7.3. על אף האמור בסעיף 7.1 לעיל, ניתן להקטין את המרחק בין מבנים לאירוח כפרי ל-2 מ' מונה הדפסה 22 תכנון זמין

לפחות, או ל-0 בינם לבין עצמם, ובין יחידות אירוח לבין כל מבנה אחר - 6 מ'.

8. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:

8.1. יותר מ- 5 מקומות חניה עפ"י תקן חניה תקף.

מקומות החניה לתעסוקה לא חקלאית יותרו אך ורק בשטח המותר לשימושים אלה עפ"י הוראות התכנית.

8.2. מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.

8.3. תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוה מ- 4 טון.

9. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת הדרכים הארצית.

10. 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.

11. אי קבלת אישור איגוד ערים כמצויין בסעיף 10 שלעייל וסעיף 7.2 תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

ד

איכות הסביבה

תעסוקה לא חקלאית - הנחיות לשמירה על איכות הסביבה בנחלות

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

לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.

לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של: חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה. פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.

אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.

3. מים ושפכים

3.1. לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך היצור, ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית 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.

4.2

מגורים בישוב כפרי

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 הנגר עילי ולשימור המים.

4. איכות אויר:

ותר 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- 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, באישור המשרד להגנת הסביבה, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

5. פסולת מוצקה:

ותר 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 ואסתטיים.

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 לקיום התנאים בסעיף רעש לעיל (סעיף 4.2.2 ד (6))



ה

חניה

1. החניה לשימושים השונים בנחלה תהיה בתחום הנחלה ותיקבע בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

2. תכנית סידורי החניה והתנועה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

3. חניות מקורות ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית כדלקמן:

חניות במבנה פרגולה: קו בנין צידי "0", קדמי 1.0 מ' לפחות, ובתנאי שלא יעלה על 25 מ"ר.

חניות בנויות: קו בנין קדמי 1.0 מ' לפחות. צדדי ואחורי - לפי קו בנין המגורים או עד אפס בהסכמת השכן. כמו כן ותור חניה צמודה לבית המגורים בתוך קווי הבנין של המגורים.

גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.30 מ'.

ו

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה בחלקת המגורים בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.

2. תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה: אמצעי הבטיחות המפורטים בהוראות הבינוי לבריכה יהיו

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>חלק מהבקשה להיתר הבניה. כל בקשה להיתר בניה תובא לתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח כפרי יהיה :</p> <p>א. תיאום עם משרד התיירות בהתייחס לתכנית הבינוי, אשר תכלול את כל שטח החלקה. תכנית הבינוי תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים בה וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט חניה גינון ושבילים.</p> <p>ב. תיאום עם משרד התיירות בהתייחס להתאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ג. קבלת התייחסות משרד הבריאות, במידה ונעשית השקייה בקולחין בנחלה.</p>



4.3	קרקע חקלאית
------------	--------------------

4.3.1	שימושים
--------------	----------------

	<p>אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה, שטח זה מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבנים חקלאיים. אסורה בו בנייה למגורים או לפל"ח.</p>
--	--

4.3.2	הוראות
--------------	---------------

א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>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 :</p> <p>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 מבנים חקלאיים בשטח החקלאי בחלקה א' בנחלה - קרקע חקלאית :</p> <p>1. מבנים חקלאיים יותרו להקמה בתחום 4 הדונם הראשונים של השטח החקלאי הצמוד לאזור המגורים בחלקה א' בנחלה (מגורים בישוב כפרי). ביתרת השטח החקלאי בחלקה תותר הקמת בתי צמיחה מבניה שאינה קשיחה ועם ציפוי שקוף.</p> <p>2. לא תותר הקמת לולים .</p> <p>3. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים ביתיים כמבנים חקלאיים, אלא במסגרת שימושים לא חקלאיים ובהתאם להוראות התכנית.</p> <p>4. שטחי הבניה/התכסית למבנים חקלאיים בשטח החקלאי בחלקה א' יהיו כדלקמן :</p> <p>א. למבנים שבתחום 4 הדונם : 50% תכסית לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות. 70% תכסית לרפת בקר לחלב ולחממות. 40% תכסית לרפת בקר לבשר ולדיר צאן.</p> <p>ב. ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - קרקע חקלאית - 70% תכסית לחממות/בתי צמיחה בלבד.</p> <p>5. קווי הבנין יהיו 4 מ' למבנים חקלאיים, לחממות/בתי צמיחה ולסככות. 10 מ' למרכז מזון.</p> <p>6. מרחקי הצבה : מרחקי הצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם לטבלת ההצבה העדכנית של משרד החקלאות ובהתאם להנחיות של משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>7. גובה המבנים - למבנים חקלאיים יהיה 5.2 מ' ולרפתות ודירי צאן בתחום בו יותרו כמפורט לעיל, לרפתות גובה מינמאלי 4.5 מ' וגובה מכסימאלי עד 13.0 מ' (בנקודה הגבוהה), ולדירי צאן עד 6.6 מ' בנקודה הגבוהה. מפלס הפיתוח לצורך קביעת גובה המבנים ייקבע בתכנית הבינוי ויהיה</p>



4.3 קרקע חקלאית	4.3
<p>בהתאם למפלס קרקע טבעית. 8. אי קבלת אישור משרד החקלאות לבקשה להיתר תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות השטח החקלאי המסומן בסימון של הנחיות מיוחדות הינו תחום 4 דונם הראשונים בנחלה ואשר בו מותרת בניית מבנים חקלאיים כמפורט בסעיף 4.3.2 (א) לעיל.</p>	ב
<p>פיתוח סביבתי דרך השירות הצמודה לעורק הניקוז בחלק המזרחי של התכנית, תהיה פתוחה בכל עת ויתאפשר בה מעבר כלים לשם ביצוע עבודות הניקוז הנדרשות בכל עת.</p>	ג



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		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס	מפלס			
5	0 (8)	4	4	2 (7)	8.5 (6)	1 (5)	50 (4)	3 (3)	3 (3)	60 (2)	275 (1)	4107.49	1	מגורים	מגורים
	0 (8)	4	4	1	5.2 (10)						500 (9)	4107.49	1	פעילות לא	מגורים
	0 (15)	0 (14)	0 (13)	1	5.2						220 (12)	24712.2	2	חקלאית	מגורים
5	3	3	4	2 (7)	8.5 (6)	1	56	3 (3)	3 (3)	60 (16)	220	500	3	מגורים	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

מרווחים ביעוד מגורים בישוב כפרי בין מבני מגורים - 6 מ' וכן לפי סעיף 4.2.2 ג (7) לפעילות פלי"ח.

קווי הבנין - במקרה של סתירה, יגבר הסימון בתשריט.

המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנים המותרים לבניה עפ"י תכנית זו, ייקבע לפי מפלס הנקודה הגבוהה ביותר של המדרכה הגובלת במגרש ובאין מדרכה, גובה הכביש.

לא תותר העברת שטחי בניה מבית מגורים אחד למשנהו ומיח"ד ליח"ד (הוראה מסעיף 4.2 1.1 בתכנית חכ/12/ח).

כל הוראות תכנית חכ/12/ח, חכ/12/ח/4 שאינן משתנות בתכנית זו ימשיכו לחול.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עד 220 מ"ר ליח"ד ועוד 55 מ"ר ליח"ד קטנה צמודה למבנה המגורים. לא תותר העברת שטחי בניה מיח"ד גדולה ליח"ד קטנה.

(2) שטחי השירות לטובת יחידת הדיור הגדולה ויכללו 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד ו-8 מ"ר כללי, בליטות ומתקנים טכניים. שטחי השירות ליחידת הדיור הקטנה הצמודה יהיו על חשבון השטח העיקרי של אותה יחידה.

(3) על חשבון שטחי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה.

(4) 50% - כולל שטחי המגורים, פלי"ח ומבנים חקלאיים.

(5) 1 יח"ד גדולה + יח"ד קטנה צמודה שאינה נספרת.

(6) עד 8.5 מ' לגג רעפים . 7.5 מ' לגג שטוח.

(7) + קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת.

(8) לאזור החקלאי של הנחלה.

(9) 500 מ"ר שטח עיקרי הכולל בתוכו שטחי שירות הנדרשים. פרוט השטחים לכל פעילות ובהתאם לסעיף 4.2 (ג).

(10) גובה שיא הגג של המבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.2 מ' מפני קרקע טבעית.

(11) בהתאם לסעיפים 4.2.2 (ג) 6,7.

(12) על פי ההוראות בסעיף 4.3 א (4) ובאישור משרד החקלאות.

(13) בהתאם לתשריט.

(14) בהתאם לתשריט (במרחק 3 מ' מעבר לדרך השירות ובמרחק 75 מ' משפת כביש 4).

(15) לכיוון המגורים.

(16) שטחי השירות יכללו 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד ו-8 מ"ר כללי, בליטות ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	חשמל	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>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 אורירי 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>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. 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</p>

<p>6.2 חשמל</p>	<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.3 ניקוז</p> <p>הגבול המזרחי של הנחלה עובר בצמוד לעורק ניקוז - תעלת סיטרין. דרך השירות הצמודה לעורק הניקוז בחלק המזרחי של התכנית, תהיה פתוחה בכל עת ויתאפשר בה מעבר כלים לשם ביצוע עבודות הניקוז הנדרשות, בכל עת.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, ובהתאם למגבלות הקרקע וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 30% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 	<p>6.4</p>
<p>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. עצים להעתקה: <p>מתן היתר בניה הכרוך בהעתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. ביצוע עבודות ההעתקה יעשו לאחר קבלת התרי בניה ורשיונות כחוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחרז או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר 	<p>6.7</p>

6.7	פסולת בניין
	<p>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 מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו 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. 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>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בחלקת המגורים בנחלה יהיה הגשת תכנית בנינוי לכל שטח החלקה שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.</p> <p>3. בבקשה להיתר בניה תוצג תכנית פיתוח שתאפשר ע"י הועדה המקומית ותכלול את מיקום המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול המגרש, 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>4. תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה יהיה תאום עם משרד הבריאות, כאשר אמצעי הבטיחות המפורטים בהוראות הבינוי לבריכה יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח כפרי יהיה תיאום עם משרד התיירות בהתייחס לתכנית הבינוי, אשר תכלול את כל שטח החלקה. התכנית תכלול את כל המבנים הקיימים והמוצעים בה וכן מרכיבי פיתוח מחייבים כגון שילוט חניה גינות ושבילים.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח כפרי יהיה תאום עם משרד התיירות בהתייחס להתאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח, יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות, בנחלה במידה ונעשית בה השקייה בקולחין.</p> <p>8. היתר בניה למבנים חקלאיים יותנה בתאום עם משרד החקלאות ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון וגודלו לסוג השימוש המבוקש בו, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי. כמו כן יותנה ההיתר בסימון דרך הגישה עד למבנה החקלאי בתחום הנחלה.</p>
6.9	תשתיות
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה.</p>

<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>ב. מים אספקת המים תהיה מחיבור מקורות או ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית. ג. ניקוז מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם 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 על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>קווי בנין</p>	<p>6.12</p>
<p>1. קו הבניין מהרצועה למעבר קווי דלק א. קו הבנין יהיה 25 מ' מקצה גבול הרצועה. אין לבנות מבנים כלשהם, לרבות מבנים חקלאיים, במרחק הקטן יותר מ-25 מ' מגבול הרצועה. ב. ניתן יהיה להקטין את קו הבניין ל-7 מ' בתנאי שיבוצעו ההגנות הדרושות בצינורות, באישור המשרד להגנת הסביבה. ג. לחממות בלבד ניתן להקטין את קו הבניין ל-7 מ' גם בטרם ביצוע ההגנות לצינורות, בתנאי קבלת אישור החברה האחראית לקוו הדלק. 2. קו בנין מדרך מס' 4 בתחום קו בנין מדרך מס' 4 לא תותר כל פעולת בניה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.13</p>
<p>מספר יחידות הדיור הכולל בשטח התכנית לא ישתנה וסה"כ יותרו בה שתי יחידות דיור גדולות בשני מבנים (אחת בתא שטח מס' 1 ואחת בתא שטח מס' 3) ועוד יחידת דיור קטנה צמודה וכחלק מהמבנה שבתא שטח מס' 1 ושלא תיספר במניין יחידות הדיור המירבי המותר בנחלה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלונטי	לא רלונטי

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער לתכנית זו תוך 3 שנים מאישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22