

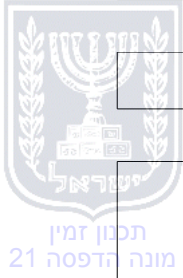
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0646885

פיצול מגרש מנחלה 44 צרופה

מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי 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 450 מ"ר מנחלה, 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 עבודה.

שטח המגורים המאושר בנחלה גדול ועומד על כ- 3 דונם כאשר התכנית מציעה להפריד ממנו 450 מ"ר עבור מגרש למגורים.

מטרת התכנית : פיצול מגרש מנחלה מבלי לשנות את סה"כ מספר יחידות הדיור וזכויות הבניה.

עיקרי הוראותיה : שינוי יעוד מאזור מגורים בחלקה א' בנחלה למגורים א' בסימון הנחיות מיוחדות למגרש ש"פוצל" מנחלה. כאשר ניתן יהיה להקים במגרש זה יח"ד אחת.

באזור המגורים בנחלה ביעוד"מגורים בישוב כפרי" ניתן להקים 1 יח"ד + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת ותבטל הזכות להקמת יחידת מגורים שניה העוברת למגרש המגורים.

התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד ו/או זכויות בניה .

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

התכנית קובעת קווי בנין ומשנה קו בנין קדמי ל-5 מ' במקום 10 מ' מאחר וקו החשמל העליון שעבר בתוך המושב הועבר לשטח החקלאי ממזרח בצמוד לכביש 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

פיצול מגרש מנחלה 44 צרופה

שם התכנית ומספר התכנית

303-0646885

מספר התכנית

25.435 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	195922
קואורדינאטה Y	728026

1.5.2 תיאור מקום נחלה בצד המזרחי של המושב דרומית לכביש הכניסה לצרופה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: צרופה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		התאנה	צרופה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11769	מוסדר	חלק	20	

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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
14/06/2007	3151	5680	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 11 /ט ממשיכות לחול.	החלפה	חכ/ 11 /ט



## 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 - הגדלה 1		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רחל שלם		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 41 22/07/2019	רחל שלם	22/07/2019	1	1: 1250	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	אמיר רוך			צרופה	(1)				amiron65@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 44 מושב צרופה, ד.ג. חוף הכרמל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר רוך			צרופה	(1)				amiron65@gmail.com

(1) כתובת: משק 44 מושב צרופה, ד.ג. חוף הכרמל.

**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		אדריכלות ובינוי ערים	הבונים	הבונים	32	04-6396837		rachel1shalem@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	(1)	17 א		04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: הגדוד העברי 17 א' קריית חיים 26304.

**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	"אזור המגורים" בנחלה - שטח קרקע מתוך הנחלה הנמצא בחלק הקדמי, על פי המסומן בתשריט, והמיועד למגורים ולשימושים נוספים חקלאיים ושאינם חקלאיים.
נחלה	"נחלה" - יחידת משק, יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המחולקת לשני אזורים: "אזור המגורים בנחלה" ו "אזור החקלאי בנחלה".
נחלה שהופרד ממנה מגרש מגורים	נחלה שהופרד/פוצל ממנה מגרש למגורים ויח"ד
קרקע חקלאית	"אזור החקלאי" בנחלה - שטח קרקע מתוך הנחלה הנמצא בחלק האחורי של הנחלה, המיועד לעיבוד חקלאי, למבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי בלבד ולמבנים לגידול בעלי חיים.

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

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד מאזור מגורים בחלקה א' בנחלה למגורים א' (תא שטח מס' 3) על מנת לאפשר רישום המגרש כיחידת רישום עצמאית ולא כחלק הנחלה.
- בנחלה 44 (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).
- במגרש "מגורים א'" שהופרד מהנחלה (תא שטח מס' 3) תותר הקמת בית מגורים אחד בלבד.
- סה"כ יח"ד בשטח התכנית יהיה 2 יח"ד גדולות + יחידה קטנה צמודה שאינה נספרת.
- שינוי קו בנין קדמי מ-10 מ' ל-5 מ'



### 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

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	3
להריסה	מגורים א'	3
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
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 בחלקה א' בנחלה	22,411.11	88.11
אזור מגורים בחלקה א' בנחלה	3,023.96	11.89
<b>סה"כ</b>	<b>25,435.07</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	450	1.77
מגורים בישוב כפרי	2,573.96	10.12
קרקע חקלאית	22,411.11	88.11
<b>סה"כ</b>	<b>25,435.07</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים (לא יותרו שימושי פל"ח ו/או שימושים חקלאיים).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> מגרש המגורים המסומן בסימון של הנחיות מיוחדות הינו מגרש "המתפצל" מהנחלה.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מבני שירות למשק החקלאי, מבנים לתעסוקה לא חקלאית, מבני אירוח כפרי ("צימרים") ובריכות שחיה פרטיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח מבני מגורים</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 יחידת דיור + יחידת דיור קטנה הצמודה לאחד המבנים.</li> <li>2 יחידת דיור קטנה תותר כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה.</li> <li>3 יחידת הדיור הקטנה לא תיספר במניין יחידות הדיור המירבי המותר בנחלה ותבוא בנוסף להן.</li> <li>4 מיקומה של יחידת הקטנה יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה המגורים.</li> <li>5 שטחה הכולל של יחידת הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד.</li> <li>6 יחידת הקטנה אינה ניתנת לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.</li> </ol> <p>מבנים לתעסוקה לא חקלאית</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.</li> <li>2 אירוח כפרי, בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר.</li> <li>3 שטח של כל יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.</li> <li>3 סדנאות לאומנות.</li> <li>4 שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר.</li> <li>5 אחסנה במבנה סגור ומקורה.</li> <li>6 מלאכה ותעשייה זעירה.</li> <li>7 חנויות מפעל שפעולתן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.</li> </ol> <p>סה"כ השטח ל"תעסוקה לא חקלאית" לא יעלה על 500 מ"ר (שטח "עיקרי" + "שירות") במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.</p> <p>מבני אירוח ("צימרים"): עפ"י האמור, שטחם יהיה חלק מהשטח המאושר לשימושים בלתי חקלאיים, כלומר מתוך סה"כ 500 מ"ר המותרים לפעילות לא חקלאית.</p> <p>הוראות מפורטות להקמת מבני אירוח ("צימרים") מותר להקים בתחום אזור המגורים בישוב כפרי מבנים אשר ישמשו כ"צימרים", (להלן: "מבני</p>

אירוח כפרי" או "מבני קייט"). השטח הכולל של מבני הקייט לא יעלה על 160 מ"ר ברוטו, כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ- 20 מ"ר ברוטו. גובה תקרתו, בגג שטוח, לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית וגובה שיא תקרת הגג המשופע לא יעלה על 5.2 מ' מפני קרקע טבעית. כל יחידת קייט תכלול לפחות חדר אחד ששטחו לא יקטן מ- 14 מ"ר וכן מערכת שירותים ומטבחון. יש להבטיח בסמוך לכל יחידת קייט שטח מגונן (שטחי דשא, נטיעות ומקום ישיבה לאורחים) בשטח של לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יחידת קייט. מבנה הקייט הכפרי יהיה מבנה נפרד או מבנים נפרדים, או בצמידות לבית המגורים. מבנה הקייט הנ"ל לא יפגע באפשרות להקמת יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, באזור המגורים בנחלה.

מרחקים : בין "צימר" ל"צימר" : ישמר מרחק של 2.0 מ' לפחות או קו אפס (0) בין יחידת אירוח כפרי אחת לשנייה. המרחק בין בין יחידת האירוח הכפרי לבין כל מבנה אחר, יהיה 6.0 מ' לפחות. 1. במבנים לתעסוקה לא חקלאית אחרים גובה שיא הגג לא יעלה על 5.20 מ' מפני קרקע טבעית במרכז המבנה.

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

3. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלים

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

ב. הקירות החיצוניים של המבנה יבנו מחומרים קשיחים.

ג. כל השילוט יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית.

ד. המבנים לתעסוקה לא חקלאית כגון: "צימר", משרד, משפחותון או פעוטון, יכולים להיות צמודים לבית המגורים של בעל המשק, ובלבד ששך גודל המבנה: תעסוקה + מגורים, לא יעלה על 380 מ"ר, כולל "שטחים עיקריים" ו"שטחי שירות".

ה. לא יותר שימוש במבני הקייט למגורי קבע.

מבנים לתעסוקה חקלאית

1. מבנים חקלאיים למיניהם ומבני שירות למשק החקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכד'.

2. מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר במצבם.

בניית מבני משק חדשים לגידול בעלי חיים בחלק זה בנחלה תהייה אסורה.

3. הוראות וזכויות הבניה למבנים חקלאיים בהתאם להוראות בשטח החקלאי בנחלה כמפורט בסעיף 4.3 (ב-ג).

מיקום המבנים באזור המגורים בנחלה

בחלק הקדמי של אזור המגורים בנחלה יותרו הקמת מבני מגורים, מבני קייט, מבנים למעון קשישים ושימושים נוספים המותרים באזור המגורים.

מבנים למלאכה, תעשייה זעירה, מבני שרות לחקלאות ומבנים נוספים המותרים באזור המגורים בנחלה, והעלולים להוות מטרד לשכנים ימוקמו בחלק האחורי של אזור המגורים בנחלה ובהתאם לכללים הנהוגים בר.מ.י מעת לעת.

הוראות בינוי

הוראות בינוי

הנחיות תכנוניות לתעסוקות לא חקלאיות (מחייב)

ב

## 4.2

## מגורים בישוב כפרי

1. השטח המותר יהיה תחום המגורים שבחלקה א'. במקרים בהם איזור המגורים קטן מ-3 דונם, השטח המותר יכלול בנוסף למגורים גם את השטח החקלאי הנמצא בצמידות דופן ורצוף לאזור המגורים, ובלבד שסה"כ השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.
2. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שרות), במבנה אחד למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.
3. גובה שיא הגג של מבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.20 מפני הקרקע הטבעית.
4. לא יותר שימוש של אחסנה גלויה כתעסוקה לא חקלאית.
5. מגבלות מרחקים.
  - 5.1. 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.
  - 5.2. על אף האמור בסעיף 5.1 לעיל מבנה חדש או מוסב לפעילות יצרנית בנחלה- פעילות שאינה חקלאית, והוא מסוג של תעשייה זעירה או מלאכה, ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 25.0 מ' מכל מבנה מגורים או קייט או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבנין המאושרים להם בין אם בנחלה ובין אם בנחלה הסמוכה.
  - 5.3. לגבי מרחקים ממבני תעשייה זעירה ומלאכה יחולו ההוראות כלהלן: , ניתן יהיה להקטין את המרחק עד ל- 8.0 מ' ממבנה אחר בחלקה או עד ל- 10 מ' מקו הבנין של החלקה הסמוכה, ובתנאי שהמבנה עומד בכל יתר המגבלות הסביבתיות והתכנוניות שנקבעו בתכנית (בהתאם לתמ"מ 6/3) וכן שיתקבל אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה חדרה המאשר כי אין בהקטנת קו הבנין לשימוש המבוקש משום יצירת מטרדים לסביבה. אי קבלת אישור איגוד ערים, כאמור, יחשב כ"סטיה ניכרת" מתכנית בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
  - 5.4. כל שימוש חדש יחייב קבלת היתר חדש וקבלת אישור חדש כאמור.
  - 5.5. לשם אישור הבקשה בועדה המקומית יהיה רשאי האיגוד לקבוע כל תנאי שנקיטתו תבטיח מניעת מטרדים סביבתיים. התנאים שיקבעו ע"י האיגוד יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
  - 5.6. בקשה להיתר בו מבוקש להקטין את קו הבנין תפורסם כדרך שמפרסמים הקלה לפי סעיף 149 לחוק, והועדה המקומית תשקול לגופו של עניין האם לאשר או לסרב לבקשה.
  6. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת:
    - 6.1. יותר מ- 5 מקומות חניה עפ"י תקן חניה תקף.
    - 6.2. מספר תנועות כולל של רכב נכנס ויוצא העולה על 10 כלי רכב לשעת שיא או 25 כלי רכב ליום.
    - 6.3. תנועת רכב וציוד כבד במשקל כולל הגבוהה מ- 4 טון.
    7. מקומות החניה יותרו רק בשטח המותר עפ"י הוראות תכנית זו לתעסוקה לא חקלאית.
    8. לא תותר גישה למבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית במישרין מרשת הדרכים הארצית.

## איכות הסביבה

## הנחיות סביבתיות

הנחיות איכות הסביבה לתעסוקות לא חקלאיות (מחייב)

## 1. חומרים מסוכנים

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993 (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן, כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.



2. איחסון
- 2.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
- 2.2 לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:
- 2.2.1 חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.
- 2.2.2 פסולת, לרבות גרוטאות וחמרי בנין משומשים.
- 2.2.3 אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימות המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.
3. מים ושפכים
- 3.1 לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך היצור, באין מערכת ביוב מרכזית ביישוב.
- 3.2 יותר שימוש לתעסוקה לא חקלאית העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב.
- כמות: פעילות יבשה, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.
- איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה לא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
4. איכות אויר:
- לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות:
- 4.1 שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.
- 4.2 הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.
- 4.3 לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.
5. פסולת מוצקה:
- תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא:
- 5.1 אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד סילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטים.
- 5.2 כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (3 - 2 מיכלים ביתיים).
6. רעש:
- מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
- בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
- בשעות היום (7.00 - 19.00) עד DBA 45.
- בשעות הלילה (19.00 - 07.00) לא יעלה על רעש הרקע.
7. קרקע:
- לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
8. שעות פעילות: שעות הפעילות יהיו 07.00 עד 19.00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף 6 לעיל.



## 4.2

## מגורים בישוב כפרי

הוראות בניה להקמת בריכות שחיה :

כללי : ניתן יהיה להקים בריכת שחיה רק במגרש ששטחו מעל 1,000 מ"ר.

הגדרות :

בריכת שחיה : מיכל מים מתועש או בנוי במקום, המיועד לשימוש לצורכי הדיירים בלבד, ולא לשימוש מסחרי, הנבנה בחצר בית המגורים ומשמש את בעליו.

שטח המים : שטח פני המים של הבריכה, היטל על.

ביתן מערכות : ביתן מערכות עילי חדר בנוי המיועד להכיל את המתקנים הדרושים לשם הפעלת

הבריכה, כגון : משאבות סינון ומשאבות אחרות, גנרטורים וכד'. שטח חדר המכונות יחשב במניין

שטחי השירות המותרים לבניה במגרש. ביתן מערכות תת-

קרקעי כנ"ל, אך בנוי מתחת למפלס הקרקע, הכניסה אליו תהיה מלמעלה.

ביתן מערכות תת קרקעי יהיה בנוי בתוך קווי הבניין, אך יוכל להיות מבנה נפרד.

הוראות להקמת בריכת שחיה

1. תותר הקמת בריכת שחיה במגרש הגדול מ- 1,000 מ"ר.

2. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.

3. שפת הבריכה תרוצף ברצועה של 1 מ'.

4. הבריכה, כולל הריצוף, המתקנים להפעלתה וביתן המערכות יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש,

פרט למגרש הגובל עם שטח ציבורי שבו תותר קביעת שפת הריצוף מחוץ לקווי הבניין במקביל

לשטח הציבורי הפתוח.

5. מיקום ביתן המערכות : ביתן המערכות יהיה חלק מהבניין העיקרי, הן אם מדובר בבניין קיים

או בבניה חדשה. תותר הקמת ביתן המערכות במבנה נפרד מהבניין העיקרי, רק בתנאי שכל מבנה

הביתן יהיה תת קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבניה של המגרש.

6. חישוב שטחים : שטח מבנה המערכות יחשב במניין השטחים כ"שטח שירות", כחלק מ"שטחי

השירות" המותרים. במקרה והבריכה תמוקם בקומת עמודים, ייכלל השטח המקורה שלה

בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי".

7. איסור הקמת מקפצה : לא תותר הקמת מקפצה

8. אמצעי בטיחות :

8.1. עומק המים לא יעלה על 1.80 מ'.

8.2. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות.

8.3. יוצגו אמצעי בטיחות כגון גידור או שווה ערך למניעת כניסה לא מבוקרת לבריכה, לשביעות

רצון מהנדס הועדה. הבריכה, כולל המשטח המרוצף סביבה, תגודר בכל הכיוונים באופן רציף

ומלא, ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה. הגידור יהיה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות.

תנאים להוצאת היתרי בניה לבריכת שחיה :

אמצעי הבטיחות הנ"ל יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. כל בקשה להיתר בניה תובא לאישור

משרד הבריאות.

חניה

ה

החניה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לפחות ליח"ד הגדולה ומקום חניה

אחד ליח"ד הקטנה. מותר להתקין את שני מקומות החניה כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה

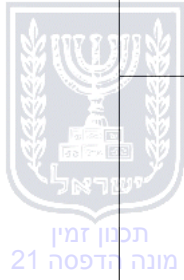
נפרד. מקומות חניה שיהיו מחוץ למבנה העיקרי יכולים להיות בחזית המגרש, מותר להקים מבנה

חניה בקרוי קל ללא קירות בקו בנין צדי אפס (0) ובקו בנין קדמי של 1 מ', ובתנאי שניקוז המים

מהגג לא יהיה לכיוון השכן. חניה בקרוי קל, פרגולה מקורה וחניה כחלק ממבנה המגורים תחשב

כחלק משטחי הבניה בהתאם להוראות התקנות. במגרש שבו יש "צימר", יוקצה מקום חניה אחד





4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>לכל "צימר" בתחומי המגרש והחניה לא תהיה מקורה. לכל מבנה ל"תעסוקה לא חקלאית" יוקצו עד 5 מקומות חניה נוספים. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.6 מ'.</p>
ו	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> גדרות : תותר הקמת גדר אטומה בגבולות המגרש, כלהלן : בחזית - עד גובה של 1.2 מ'. משני צידי המגרש ומאחור עד 1.5 מ'. בגבול המגרש בקטע של תא החניה עד 1.8 מ'.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b> הוראות לעניין שמירה על קו בניין מדרך ארצית מס' 4 בתחום קו הבניין של דרך מס' 4 לא תותר כל פעולת בניה, כולל בשטחים החקלאיים, למעט מתקני תשתית. אסורה בניה וחניה בתחום קו הבניין, 75 מ' משפת דרך מס' 4. סעיף זה הינו הוראה ארכיטקטונית מחייבת שכל סטייה ממנה מהווה "סטייה ניכרת" עפ"י החוק. קו הבניין לפרוזדור רצועת הדלק יהיה 25.0 מ' מקצה הרצועה. אין לבנות מבנים כלשהם, לרבות מבנים חקלאיים, במרחק הקטן יותר מ 25 מ' מגבול הרצועה. ניתן יהיה להקטין קו הבניין ל- 7.0 מ', בתנאי שיבוצעו ההגנות הדרושות בצינורות, באישור משרד לאיכות הסביבה. לחממות בלבד ניתן להקטין את קו הבניין ל- 7.0 גם בטרם ביצוע ההגנות לצינורות, בתנאי קבלת אישור החברה האחראית לקו הדלק. קו בנין צפוני - במקרה של הריסת המבנה הקיים, קו הבנין הצידי - צפוני יהיה קו רציף של 4 מ'.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להוצאת היתר בניה בחלקה א' בנחלה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה, שתציג את פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכד'. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים, או להתנות תנאים, אם לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים הגובלים.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p><b>שימושים</b> האזור החקלאי בנחלה מיועד לשימוש הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של הקרקע או לגידול בע"ח. יותרו מבנים כגון: חממות, בתי אריזה, לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד'.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b> <b>בינוי ו/או פיתוח</b> 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 חממות בתי רשת ומנהרות עבירות, ובתי צמיחה מבניה שאינה קשיחה ועם ציפוי שקוף.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>

בינוי ו/או פיתוח

הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים (מחייב).

1. הגדרות:

מבנה חקלאי - מבנה קבוע הדרוש במישרין ליצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול

בעלי חיים. אין הגדרה זו כוללת בית רשת ומנהרה עבירה אשר הגדרותיהם להלן:

בית רשת - שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע, המיועד לגידול צמחי.

מנהרה עבירה - שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.

חממה - שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.

2. מיקום המבנים בנחלה.

2.1. מבנים חקלאיים כהגדרתם לעיל יותרו להקמה בתחום 4 הדונם הראשונים של השטח

החקלאי הצמוד לאזור המגורים בחלקה א' בנחלה. ביתרת השטח החקלאי בחלקה תותר הקמת

חממות, בתי רשת, מנהרות עבירות ובתי צמיחה מבניה שאינה קשיחה ועם ציפוי שקוף.

2.2. לא תותר הקמת לולים חדשים בחלקות א' בנחלה.

2.3. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים כמבנים חקלאיים, אלא רק במסגרת שימושים לא חקלאיים

ובהתאם לכל הוראות התכנית.

3. שטחי בניה ותכסית

שטחי הבניה והתכסית למבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים בחלקה א' יהיו כלהלן:

3.1. תכסית למבנים שבתחום 4 הדונם-

50% - לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות.

70% - לרפת בקר לחלב ולחממות

40% - לרפת בקר לבשר ולדיר צאן.

3.2. ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - 70% לחממות ובתי צמיחה בלבד.

4. קווי בניין

קווי הבניין יהיו 4.0 מ' בשטח החקלאי מגבול חלקה למבנים חקלאיים, לחממות ולסככות.

10.0 מ' למרכז מזון.

5. מרחקי הצבה

מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזורי המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים

יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.

6. גובה המבנים

הגובה מבנים חקלאיים יהיה 5.2 מ' ולרפתות ודירים עפ"י הנחיות משרד החקלאות.

מפלס הפיתוח יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככול הניתן בהתאם לקרקע הטבעית.

7. אישור משרד החקלאות לבקשות להיתרים

קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

### תנאים למתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה למבנה חקלאי באזור המגורים בנחלה ובאזור החקלאי בנחלה, אלא אם

התקיימו כל התנאים הבאים:

1. יתקבל אישור משרד החקלאות ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה,

התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח

החקלאי אותו הוא משרת.

2. קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר בניה הינה הוראה שכל סטייה ממנה תהווה

"סטייה ניכרת".

3. המבנה, כפי שמפורט בבקשה להיתר, מתאים, לדעת הועדה המקומית, לשימוש חקלאי





קרקע חקלאית	4.3
המבוקש בגודלו, עיצובו ובחומרי הגלם שלו. 4. תסומן דרך גישה למבנה, בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(3) 7	1	(2)	(2)	(1) 60	220	450	3	מגורים א'
5	3	4	3	2	(3) 7	(5) 1	(2)	(2)	(1) 60	(4) 275	2574	1	מגורים בישוב כפרי
5	0	(6)	(6)	1	(9) 5.2					(8)		1	מגורים בישוב כפרי
5	0	(6)	(6)	1	(11) 5.2					(10) 500		1	מגורים בישוב כפרי
(15) 0	(14)	4	4	1	(13) 5.2					(12)	22411	2	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 30 מ"ר לחניה מקורה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר לשימושים אחרים כגון: מבואה, בליטות ומתקנים טכניים.
- (2) מותר לבנות מרתפים, אשר לא יחושבו במניין קומות הבניין, אך שטחם יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם. לא יותקנו במרתף מערכות מים וביוב אלא אם תותקן מערכת סניקה בין המרתף לביוב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 60 ס"מ מגובה המדרכה הגובלת.
- (3) גובה הבניין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע ממפלס 0.00 של הבניין. מפלס 0.00 של הבניין מותר שיהיה עד גובה של 60 ס"מ מפני המדרכה הגובלת.
- (4) 220 מ"ר ליחיד גדולה + 55 מ"ר ליחידה קטנה צמודה.
- (5) 1 יחיד גדולה + יחיד קטנה צמודה שאינה נספרת.
- (6) בהתאם לתשריט.
- (7) לאזור החקלאי בנחלה.
- (8) 50% - לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות, 70% - לרפת בקר לחלב ולחממות 40% - לרפת בקר לבשר ולדיר צאן.
- (9) שיא גג משופע מפני קרקע טבעית.
- (10) עד 160 מ"ר מתוך ה-500 מ"ר ניתן להשתמש עבור 4-8 יחידות אירוח.
- (11) לפעילות פלי"ח כולל יחידות אירוח שיא גג משופע מפני קרקע טבעית לא יעלה על 5.2 מ' מפני קרקע טבעית. ליחידות אירוח גובה תקרתו בגג שטוח לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית.
- (12) שטחי הבניה למבנים חקלאיים בחלקה א' יהיו בהתאם לתכנית. תכנית למבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות, 50% - לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות, 70% - לרפת בקר לחלב ולחממות, 40% - לרפת בקר לבשר ולדיר צאן. ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - 70% לחממות ובתי צמיחה בלבד.

(13) הגובה מבנים חקלאיים יהיה 5.2 מ' ולרפתות ודירים עפ"י הנחיות משרד החקלאות. מפלס הפיתוח יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככול הניתן בהתאם לקרקע הטבעית.

(14) 75 מ' משפת כביש מס' 4 לא תותר כל פעולת בניה. קו בנין לפרוזדור הדלק יהיה 25 מ' מגבול הפרוזדור. לחממות בלבד ניתן להקטין את קו הבניין ל-7 מ' בתנאי קבלת אישור החברה האחראית לקו הדלק.

(15) לאזור המגורים בנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חשמל**

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת..... 1 מ'

יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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.

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.



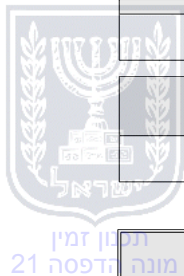
**6.2**

**ניהול מי נגר**

הוראות לניקוז משמר נגר

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוני, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>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.</p> <p>3. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	
<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. כל בקשה להיתר תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים במגרש.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <p>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:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת 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 מיחזור של פסולת הבניין 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 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. 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>	



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.6</b>
<p>תנאי לקליטת הבקשה להיתר -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור הוועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום</li> <li>2. אישור משרד החקלאות לבקשה הכוללת מבנים חקלאיים</li> </ol> <p>תנאים לשלב בקרת התכן -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הריסת המבנים המסומנים להריסה בפועל או הסדרתם בבקשה להיתר</li> <li>2. הסדרת מבנה המגורים בתא שטח 3 (מגורים א) התכנסות לתחום קווי הבנין המוצעים בתכנית.</li> <li>3. אישור משרד הבריאות - לבקשה הכוללת הקמת בריכת שחיה</li> <li>4. אישור איגוד ערים חדרה לבקשה הכוללת פעילות פלי"ח מסוג תעשיה זעירה או מלאכה</li> <li>5. הגשת תכנית בנינוי לכל שטח החלקה, שתציג את פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכד'</li> <li>6. התייחסות איגוד ערים לבקשה להיתר</li> <li>7. תנאי מעהב"ט - גובה התכנית המאושר (9 מ' מעל פני השטח / 32 מטר מעל פני הים) מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורים.</li> </ol> <p>במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>תנאים לתעודת גמר</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ביצוע כל ההריסות ובניה בהתאם להיתר הבניה</li> </ol>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א - ביוב</li> <li>מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה.</li> <li>ב - מים</li> <li>אספקת המים תהיה מחיבור מקורות או ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</li> <li>ג - ניקוז</li> <li>מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</li> </ol>	

<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.8</b>
<p>התכנית אינה מהווה אישור למבנים שנבנו ללא היתר ו/או בסטיה מהיתר</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	לא רלוונטי	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21