

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0572347

מושב מאור - שינוי תב"ע ליח' שלישית בנחלות - מ/487

חיפה

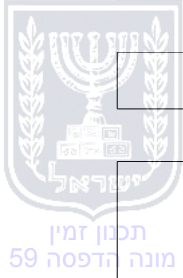
מחוז

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**

בתחום התכנית המוצעת, במושב מאור, קיימות כיום 80 נחלות בהן מתאפשרת על פי תכניות מאושרות הקמת 2 יח"ד + יח' הורים קטנה בכל נחלה, וכן 36 מגרשים בייעוד מגורים א' בהם מתאפשרת הקמת יח"ד אחת בכל מגרש.

תכנית זו באה לאפשר הקמת יח"ד שלישית בנחלות, כך שעם מימושה הסופי של תכנית זו יגיע מספר יח"ד בשטחי הנחלות ל-240 יח"ד + 80 יח' הורים קטנות. התכנית מתבססת על החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה הממליצה על תוספת יח"ד שלישית בנחלות במושבים.

סה"כ מוצעות בתכנית 276 יח"ד רגילות ו-80 יחידות הורים קטנות.

התכנית כוללת מנגנון המאפשר מימוש הרחבת המגורים בנחלות לפי קצב הביקושים לאורך זמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה. מנגנון זה מתבסס על קביעת הוראות וזכויות בניה לכל הנחלות במצב מימוש מירבי, כשהמימוש מותנה בהכנת תכנית בינוי בסמכות וועדה מקומית, ובמקרה של צורך בפיצול מגרש מנחלה, גם באמצעות תשריט חלוקה.

כמו כן קובעת התכנית זכויות והוראות בניה בתחום הנחלות, הן לצרכי תעסוקה חקלאית, והן לצרכי פעילות לא חקלאית. בנוסף לני"ל, על פי המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, מוסיפה התכנית שימושים נלווים לחקלאות הן בשטח המגורים והן בשטח החקלאי שבחלקות הנחלות.

התכנית כוללת נספחי תנועה ותברואה הכוללים סקירת תשתיות קיימות ומתוכננות, על פיהם מתאפשרת הגדלת קיבולת המגורים ל-3 יח"ד בנחלות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב מאור - שינוי תב"ע ליח' שלישית בנחלות - מ/487



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 351-0572347

שטח התכנית 1.2  
1,017.310 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מפורטת

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

200600 קואורדינאטה X

703200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב מאור - תחום המושב הישן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: מאור

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8798	מוסדר	חלק		14
8799	מוסדר	חלק		1, 6
8801	מוסדר	חלק	6-41	2-5, 42
9079	מוסדר	חלק		76

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 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
12/12/2007	877	5748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/345 ממשיכות לחול	שינוי	מ/345
24/11/2015	1328	7152	תכנית זו משנה את תכנית מ/384 רק בנושאים המפורטים. בשאר הנושאים לרבות הוראות אדריכלות לגבי מבני חניה, גדרות, מרפסות ומתקנים חיצוניים-תכנית מ/384 ממשיכה לחול.	שינוי	מ/384



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל מגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		גבריאל מגן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		גבריאל מגן		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 39 21/06/2019	גבריאל מגן	21/06/2019	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמתי	13: 19 18/03/2020	טובי כהן	07/11/2019	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	בדיקת כושר הולכת ביוב	13: 57 11/04/2018	בני דלינס	01/01/2018	5		מנחה	ביוב
לא	בדיקת מערכת תנועה	13: 22 18/03/2020	קלרה לוינסון	10/12/2019	4		מנחה	תנועה

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			מאור- מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	מאור	(1)	1	04-6372626	04-6372626	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מנשה 3880.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מאור- מושב עובדים להתישבות שיתו	מאור	(1)	1	04-6372626	04-6372626	gabi-yubateam@bezeqint.net

(1) כתובת: ד.נ. מנשה 38830.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל, מחוז חיפה	חיפה	(1)		04-8630855	04-8645537	

(1) כתובת: רח' פלי"ם 15, חיפה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

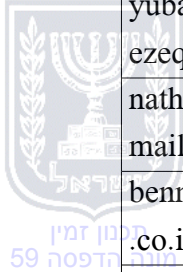
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבריאל מגן	24159	יובתים(1993) בע"מ	כרמיאל	החרושת (1)	48	04-9886919	04-9883867	gabi- yubateam@b ezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(2)				natheer.ab@g mail.com
מהנדס תברואה	יועץ תשתיות	בני דלינס	5401285		טירת כרמל	(3)	2	04-8580852	04-8580896	benny@telem .co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	קלרה לוינסון	92574		טירת כרמל	(3)	2	04-8509532	04-8509596	klaral@telem .co.il
יועצת פרוגרמטי ת	יועץ	טובי כהן			מעגן מיכאל	(4)		073-2413868		toby@mmm. org.il

(1) כתובת: החרושת 48, כרמיאל.

(2) כתובת: כפר קרע.

(3) כתובת: היוזמה 2, טירת הכרמל.

(4) כתובת: קיבוץ מעגן מיכאל. ד.נ מנשה 3780500.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

התכנית באה לאפשר הקמת יח"ד שלישית במגרשי נחלות במושב (שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי), וכן לאפשר פיצולי מגרשי מגורים מנחלות באמצעות תשריט חלוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת שטח חלקות המגורים בנחלות בהתאם למתווה המוגדר בתמ"א 1/35.
- תוספת זכויות בניה של יח"ד שלישית בנחלה, ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- התווית דרכי גישה.
- תוספת שימושים נלווים לחקלאות בשטח המגורים והשטח החקלאי בנחלה.
- שינויים בהוראות לשימושי פלי"ח.
- תוספת הוראות לפיצול שני מגרשי מגורים מהנחלות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 59תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
108A, 108B, 109 - 132, 134, 135, 441 - 446, 107 - 101	מגורים א'
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A	מגורים בישוב כפרי
2003, 2002	מבנים ומוסדות ציבור
1B, 1C, 2B, 2C, 3B, 3C, 4B, 4C, 5B, 5C, 6B, 6C, 7B, 7C, 8B, 8C, 9B, 9C, 10B, 10C, 11B, 11C, 12B, 12C, 13B, 13C, 14B, 14C, 15B, 15C, 16B, 16C, 17B, 17C, 18B, 18C, 19B, 19C, 20B, 20C, 21B, 21C, 22B, 22C, 23B, 23C, 24B, 24C, 25B, 25C, 26B, 26C, 27B, 27C, 28B, 28C, 29B, 29C, 30B, 30C, 31B, 31C, 32B, 32C, 33B, 33C, 34B, 34C, 35B, 35C, 36B, 36C, 37B, 37C, 38B, 38C, 39B, 39C, 40B, 40C, 41B, 41C, 42B, 42C, 43B, 43C, 44B, 44C, 45B, 45C, 46B, 46C, 47B, 47C, 48B, 48C, 49B, 49C, 50B, 50C, 51B, 51C, 52B, 52C, 53B, 53C, 54B, 54C, 55B, 55C, 56B, 56C, 57B, 57C, 58B, 58C, 59B, 59C, 60B, 60C, 61B, 61C, 62B, 62C, 63B, 63C, 64B, 64C, 65B, 65C, 66B, 66C, 67B, 67C, 68B, 68C, 69B, 69C, 70B, 70C, 71B, 71C, 72B, 72C, 73B, 73C, 74B, 74C, 75B, 75C, 76B, 76C, 77B, 77C, 78B, 78C, 79B, 79C, 80B, 80C, 81, 1001	קרקע חקלאית
1023 - 1019	שטח ציבורי פתוח
3004, 3003	נחל/תעלת נחל
699, 698	דרך מאושרת
3017 - 3014	דרך ו/או טיפול נופי
601	שביל

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
22A	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	699
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 30A, 31A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 43A, 44A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 72A, 73A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2B, 2C, 3B, 3C, 4B, 4C, 5B, 5C, 6B, 7B, 7C, 10B, 10C, 11B, 11C, 12B, 12C, 13B, 13C, 14B, 14C, 15B, 15C, 21B, 22B, 22C, 23B, 24B, 25B, 25C, 26B, 26C, 27B, 28B, 28C, 30C, 31B, 31C, 33B, 33C, 34B, 34C, 35B, 35C, 36B, 37B, 37C, 38B, 38C, 39B, 39C, 40B, 41B, 43B, 43C, 44B, 51B, 51C, 52B, 53B, 54B, 54C, 55B, 55C, 56B, 57B, 58B, 58C, 59B, 60B, 60C, 63B, 64B, 64C, 65B, 65C, 66B, 66C, 67B, 67C, 68B, 68C, 72C, 73C
להריסה	מגורים בישוב כפרי	16A, 17A, 29A, 31A
להריסה	קרקע חקלאית	3C, 31B, 31C
תחום השפעה	דרך מאושרת	699, 698
תחום השפעה	קרקע חקלאית	48C, 49C, 50C, 51C, 52C, 81

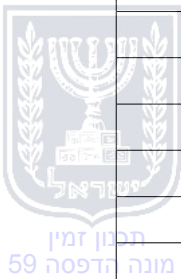
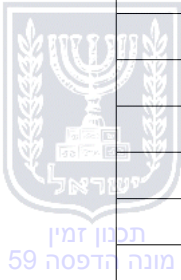
### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך טיפול נופי	6,307	0.62
דרך מאושרת	63,228	6.22
מבנים ומוסדות ציבור	34,063	3.35
מגורים א'	33,878	3.33
מגורים א"1	119,966	11.79
נחל/תעלה/מאגר מים	5,038	0.50
קרקע חקלאית	739,153	72.66
שביל	3,952	0.39
שטח ציבורי פתוח	11,725	1.15
<b>סה"כ</b>	<b>1,017,310</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	6,346.55	0.62
דרך מאושרת	61,919.55	6.09
מבנים ומוסדות ציבור	34,754.6	3.42
מגורים א'	33,319.11	3.28
מגורים בישוב כפרי	200,081.86	19.67
נחל/תעלת נחל	5,063.21	0.50
קרקע חקלאית	658,564.79	64.76
שביל	6,176.5	0.61
שטח ציבורי פתוח	10,773.97	1.06
<b>סה"כ</b>	<b>1,017,000.14</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד או דו-קומתיים על מגרשי מגורים בנחלות (יחלקות א"י). בכל מגרש ניתן יהיה להקים עד 3 יח"ד + יחידת הורים צמודה במגרש בעל הנחלה, ב-3 מבנים.

ב. תתאפשר גריעת מגרש מגורים מפוצל מחלקת המגורים כמפורט בהוראות סעיף 4.1.2 ב'.

ג. שטח עיקרי מכסימלי ליח"ד יהיה 300 מ"ר במגרש בעל הנחלה ו- 225 מ"ר במגרש מפוצל. שטח שרות מכסימלי יהיה 55 מ"ר לכל יח"ד + 20 מ"ר ליח' הורים במגרש בעל הנחלה.

ד. יותרו שימושים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) כמפורט להלן:

1) שרותי צהרון, משפחתון. 2) מעון יום לקשיש. 3) סדנאות לאומנות. 4) שרותי משרד. 5) שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, בכפוף להנחיות סביבתיות אשר בהוראות פרק 6. 6) חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום. 7) אירוח כפרי.

ה. יותרו שימושים נלווים לחקלאות בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1316 כמפורט ובכפוף לתנאים שלהלן:

1) חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם מחוץ לחלקת המגורים, בצמידות לגידול בעלי חיים וכשימוש נלווה לו. שימוש זה יותר לאחר שהתקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לגידול בעלי החיים ולשימוש הנלווה המבוקש 2) מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית. שימוש זה יותר לאחר שהתקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית.

ו. שטחי הבניה לשימושים הנלווים לחקלאות יהיו ע"י סה"כ שטח הבניה המותר לפעילות לא חקלאית (עיקרי+שרות) ואינם מהווים תוספת שטחים.

ז. סך כל השטח המותר לפעילות לא חקלאית ולשימושים נלווים לחקלאות לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שרות).

במסגרת שטח בניה זה יותרו השימושים כלהלן:

1) שרותי משרד - 100 מ"ר. 2) מבני אירוח כפרי - 160 מ"ר. (שטח יח' אירוח אחת לא יעלה על 40 מ"ר, ולא יקטן מ- 20 מ"ר). 3) שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים - 200 מ"ר. 4) חנות מפעל - 50 מ"ר. 5) חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם - 50 מ"ר. 6) מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית - 500 מ"ר.

ח. גודל מבנה המשמש לשימוש מעורב של מגורים ופלי"ח לא יעלה על 410 מ"ר (עיקרי + שרות)

ט. ראה גם פירוט שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

הוראות בינוי ועיצוב אדריכליות יהיו בהתאם למפורט בפרק 6, סעיף 6.1 - עיצוב פיתוח ובינוי.

ב

חלוקה לתאי שטח

הוראות לפיצול מגרש מגורים מחלקת המגורים בנחלה:

1. התכנית מאפשרת פיצול של עד 2 מגרשים מחלקת המגורים. עם זאת, לא יותר פיצול של 2 מגרשים הפרושים לרוחב הנחלה בשטח שבתווך בין בית בעל הנחלה לבין השטח החקלאי. כמו כן, תינתן עדיפות לפיצול מגרש שהשפעתו על הרצף שבין בעל הנחלה לשימוש הפלי"ח והשטח החקלאי היא הפחותה ביותר.

4.1

## מגורים בישוב כפרי

2. תנאי לגריעת מגרש מגורים מפוצל מחלקת מגורים בנחלה יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בכפוף לתנאים הבאים:
- א. המגרש המפוצל יהיה בגבולות שסומנו בתכנית בינוי של חלקת המגורים בנחלה ממנה נגרע כהגדרתה בתכנית זו.
- ב. המגרש המפוצל לא יחשב עוד כחלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא כיחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים בלבד, וליח"ד אחת, ולא יותרו בה שימושי פל"ח.
- ג. גודל מינימאלי של מגרש מפוצל יהיה 350 מ"ר, וגודלו המכסימלי יהיה 500 מ"ר. במקרים מיוחדים של פיצול מגרש עם בית קיים תותר הגדלת שטח המגרש המפוצל.
- ד. שטח עיקרי מכסימלי ליח"ד במגרש המפוצל יהיה 225 מ"ר.
- שטח השרות המכסימלי ליח"ד במגרש המפוצל יהיה 55 מ"ר.
- ה. תשריט החלוקה יכלול סימון דרך גישה עפ"י תכנית הבינוי, ככל שהיא נדרשת, לטובת גישה למגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מדרך, כולל חובת רישום זיקת הנאה, זכות גישה ומעבר חופשי לרכב ולהולכי רגל.
- ו. תשריט החלוקה יכלול סימון דרך גישה ברוחב 4 מ' לפחות, ככל שהיא נדרשת, לטובת גישה בין מגרש מגורים של בעל הנחלה לשטח הפל"ח ולשטח החקלאי.
3. קווי הבניה במגרש המפוצל יהיו 3 מ', למעט קו בנין בגבול בין מגרשי נחלות עם זיקת מעבר אשר יהיה - 4 מ', וקו בנין בגבול עם הדרך שבחזית מגרש הנחלה אשר יהיה - 5 מ'.
4. בעל הנחלה והמגרש המפוצל יהיו אחראים להקמה, אחזקה וניקיון דרך הגישה.
5. בעת פיצול מגרש מנחלה יש להתייחס לנושא מיצוי זכויות הבניה המאושרות בנחלה.

## תכנית בינוי

1. תידרש תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית בתנאים הבאים:
- (א) כתנאי וכרקע לתוספת יח"ד בתחום חלקת המגורים בנחלה ו/או לצורך פיצול הנחלה.
- (ב) כתנאי וכרקע לתוספת מבנה לשימוש פל"ח.
- (ג) כתנאי וכרקע לאישור תכנית חלוקה של חלקת מגורים בנחלה לצורך פיצול הנחלה.
2. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את פוטנציאל הבנייה, פרישת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות אדריכלית, שלביות ביצוע, דרכי גישה וחניה, לרבות דרך גישה לשטח החקלאי של הנחלה, ניקוז ודרישות נוספות על פי שיקול דעתה של הוועדה המקומית.
3. תכנית הבינוי תתייחס למיצוי הזכויות המאושרות בנחלה.

## זיקת הנאה

- בגבול בין מגרשי נחלות שבהם סומנה זיקת הנאה למעבר רכב - רוחבה יהיה 5 מ' שיתקבלו מצירוף של 2.5 מ' אשר יילקחו מכל נחלה גובלת. מרחק מבנה מזיקת הנאה למעבר רכב יהיה 1.5 מ' לפחות - כלומר קו בנין צידי של 4 מ'.

## קווי בנין

- קווי בנין למבני שרות יהיו כלהלן:
1. מבנה חניה מקורה:
- (1) היתר בניה למבנה חניה מקורה יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן:
- קו בנין קדמי 0 (אפס) מ'
- קו בנין צידי 0 (אפס) מ'
- (2) במקרה של בניית מבנה החניה במרווח הצידי (קו בנין צידי אפס מ') אורך מבנה החניה לא

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

- יעלה על 6.0 מ'.
- (3) מיקום החניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת לשכונה.
- (4) שער לחניה בקו בנין קדמי 0 (אפס) מ' :
- א. יהיה שער נגרר
- ב. תותר התקנת שער לפתיחת כנפיים כלפי חוץ בתנאי שהשער יהיה עם סגירה אוטומטית.
2. מבנה מחסן :
- היתר בניה למבנה מחסן יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן :
- קו בנין קדמי 5 מ' או כרשום בתשריט התכנית ב"רוזטה" של הדרך הגובלת בחזית המגרש.
- קו בנין צידי 0(אפס)מ'
- קו בנין אחורי (אפס)0 מ' או במסגרת קווי הבניין.
3. היתר בניה לחניה ומחסן בתחום המרווח הצידי, יינתן בתנאי שהמחסן והחניה ימוקמו שניהם
- באותו המרווח הצידי, והמחסן יהיה צמוד לחניה.
- סה"כ אורך המחסן והחניה לא יעה על 8.5 מ'.
4. מחסן בקו בנין צידי ואחורי 0(אפס) מ' גם יחד יותר בתנאי שלא יהיה ממוקם בצד זהה למיקום החניה, או עפ"י תכנית בינוי.
- 5 ניקוז מבנה חניה ו/או מחסן בקו בנין 0(אפס)מ' לשכנים יבוצע לעבר המגרש בו נמצא המבנה, ולא יותרו בו פתחי חלונות לעבר השכנים.

## 4.2

## קרקע חקלאית

## 4.2.1

## שימושים

- א. קרקע חקלאית בחלקות א' בנחלות (תאי שטח מס' 1C עד 80C בתכנית) השימושים יהיו כלהלן :
- מבנים חקלאיים למיניהם ומבני שרות למשק חקלאי כגון : מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכדומה, חממות ובתי צמיחה, בתי בד ויקבים כמבנים חקלאיים.
- ב. מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים בחלקה ערב אישור התכנית יוכלו להישאר במצבם. לא תותר הקמת לולים חדשים, דירים ורפתות בחלקות א' שבנחלות, אך תותר הרחבתם של מבנים קיימים לגידול בע"ח, ככל שמבנים אלה נבנו ופועלים כדן.
- ג. בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בחלקות א' בנחלות (תאי שטח מס' 1B עד 80B בתכנית) יותרו שימושים כלהלן :
- (1) פעילות לא חקלאית (פל"ח) כמפורט בסעיפים 4.1.1 ד עד ח לעיל.
- מיקומם של המבנים לפעילות לא חקלאית (פל"ח) יותר הן בתחום השטח המסומן כחקלאי עם הנחיות מיוחדות והן בתחום שטח חלקת המגורים של הנחלה וגם יחד.
- (2) בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1316 יותרו שימושים נלווים לחקלאות כמפורט ובכפוף לתנאים שלהלן :
- (א). מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית בלבד, ובכלל זה חנות ממכר של התוצרת החקלאית של הנחלה. שימוש זה יותר לאחר שהתקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית.
- (ב). מבנה לפעילות תיירותית וחינוכית כשטח נלווה לשטח הבנוי הדרוש לפעילות חקלאית.

<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>
<p>(ג). חנות ממכר של התוצרת החקלאית בצמידות לפעילות התיירותית חינוכית כנייל וכשימוש נלווה לה. שימוש זה יותר לאחר שהתקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לפעילות תיירותית חינוכית.</p> <p>ד. ראה גם פירוט שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>במגרשים בייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות בנחלות (מגרשים 80B - 1B) ההוראות יהיו בהתאם למפורט בפרק 6, סעיף 6.1 - עיצוב פיתוח ובינוי.</p>	א
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>במגרשים בייעוד חקלאי בנחלות (מגרשים 80C - 1C) גובה גדר מכסימלי לשטח חקלאי לא יעלה על 3.0 מ'.</p>	ב
<b>מגורים א'</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. ישמש להקמת בתי מגורים חד-משפחתיים.</p> <p>ב. פירוט שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה ראה בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכליות יהיו בהתאם למפורט בפרק 6, סעיף 6.1 - עיצוב פיתוח ובינוי.</p>	א
<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>ישמש להקמת מוסדות, מועדונים, מוסדות בריאות, דת וחינוך, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה וחדרי תקשורת, מתקני משחקים, חניה ואזורי פריקה וטעינה לשימושים המותרים, אזורי נוי וגינון ודרכים להולכי רגל.</p> <p>בשטח זה ניתן יהיה להקים מתקני משחק, ספורט, נופש פעיל ומצללות.</p> <p>פירוט שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה ראה בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכליות יהיו בהתאם למפורט בפרק 6, סעיף 6.2 - עיצוב אדריכלי.</p>	א
<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תכנית בינוי:</p> <p>לא תותר בניה עד שתוגש תכנית בינוי כוללת לכל המגרש עם פירוט המבנים המוצעים, דרכי גישה, חניה, אספקה וסילוק אשפה ופסולת, פירוט למפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, ניקוז המבנים והשטח ופירוט חומרי הגמר.</p> <p>עם אישור התכנית הכוללת לכל המגרש ע"י הועדה המקומית, תותר הוצאת היתר בניה לכל מבנה</p>	ב



4.4	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>ציבור בנפרד.</p>
4.5	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. ישמש לשבילים ונטיעות לגינון, מערכות ניקוז, מצללות (פרגולות) מחומרים קלים כמפורט בסעיף ב. להלן, יריעות צל, ריהוט גן, מתקני אשפה ומיחזור, פינות גזם, מערכות תשתית תת קרקעיות ולמקלטים ציבוריים קיימים בלבד.</p> <p>בש.צ.פ מרכזי ונרחב יתאפשר שימוש של מתקני משחק ונופש פעיל וכן חניה, כחלק מתכנית בינוי כוללת.</p> <p>ב. תותר מצללה בתא שטח מס' 1019 בשטח כמפורט בטבלת הזכויות שבסעיף 5.</p> <p>ג. תא שטח מס' 1020 ישמש למעבר כלי רכב חקלאיים בלבד.</p> <p>ד. השימושים בתחום הרצועה בין רצועת דרך מס' 581 וקו בניין ממנה יהיו עפ"י תמ"א 3.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>א</p> <p>תוגש תכנית בינוי כוללת לכל תא שטח בשלמותו, או עפ"י שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, אשר תוכן ע"י אדריכל נוף והכוללת פירוט מפלסי הקרקע, אופן תמיכת הקרקע, שבילים, ניקוז השטח ופירוט חומרי הגמר לסוללה האקוסטית ולמצללות.</p> <p>תכנית הבינוי הכוללת תתייחס לאופן פיתוח האזור, תוך יצירת מינימום של הפרעה לסביבות המגורים שבסמיכות לאזור.</p>
4.6	<p><b>נחל/תעלת נחל</b></p>
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש כתוואי מוסדר למעבר נחל מאור. בשטח זה לא תותר כל בניה.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א</p> <p>הוראות הפיתוח הסביבתי סביב הנחל יהיו בהתאם למפורט בפרק 6, סעיף 6.3 - פיתוח סביבתי</p>
4.7	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תשמש לדרך פנימית אשר תשמש לכבישים וחניה, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית. השימושים בתחום קו בנין מדרך מס' 581 לכיוון דרך מס' 1 יהיו על פי תמ"א 1.</p> <p>ב. תשמש לדרך אזורית אשר תשמש לכבישים, תחנות אוטובוס ומערכות תשתית אזוריות.</p>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.</p> <p>2. פיתוח השטח באזור זה יבוצע עפ"י תכנית בינוי כוללת לאזור בכללותו אשר תלווה ע"י אדריכל נוף, ותאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>

<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש כרצועת בטחון וטיפול נופי ברוחב 5 מ' משני צידי תוואי נחל מאור. בשטח זה לא תותר כל בנייה, וכן עד למרחק של 3 מ' מקצה רצועה זו.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> תוואי רצועת הביטחון והטיפול הנופי יפותחו על פי תכנית פיתוח מפורטת אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בתיאום עם רט"ג.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. ישמש כדרך שרות לרכבי שרות, כלי רכב חקלאיים ולעובדים במגמה לאפשר גישה לחלקות חקלאיות. ב. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח ותשתית לצורך סלילת השביל.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח ותשתית לצורך סלילת השביל.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
							ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	שרות	עיקרי						
0	4	3	8.5	3	60			990			185	805	2500	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
0	4	3	8.5	3	60			990			185	805	2500	21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0 תכנון זמין מונה הדפסה 59	4	3	8.5	3	60		990			185	805	2500	36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
0 תכנון זמין מונה הדפסה 59	4	3	8.5	3	60		990			185	805	2500	51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0 תכנון זמין מונה הדפסה 59	4	3	8.5	3	60		990			185	805	2500	66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
0 תכנון זמין מונה הדפסה 59	4	3	6		85		500					500	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
0 תכנון זמין מונה הדפסה 59	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	(7) 6	85	(3) 500					500	21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
0 תכנון זמין מונה הדפסה 59		(6) 4	(5) 3		2	(7) 6	85	(3) 500						500	36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0 תכנון זמין מונה הדפסה 59	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5.2 (7)	85	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	500	51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
0	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5.2 (7)	85	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	500	66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית



קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5 תכנון זמין מונה הדפסה 59	4	4		1	6	0	80	(8) 80				%	%	6000	1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, 11C, 12C, 13C, 14C, 15C, 16C, 17C, 18C, 19C, 20C	מבני משק	קרקע הקלאית
5 תכנון זמין מונה הדפסה 59	4	4		1	6	0	80	(8) 80						6000	21C, 22C, 23C, 24C, 25C, 26C, 27C, 28C, 29C, 30C, 31C, 32C, 33C, 34C, 35C	מבני משק	קרקע הקלאית



קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	4	4	1	0	80	(8) 80						6000	36C, 37C, 38C, 39C, 40C, 41C, 42C, 43C, 44C, 45C, 46C, 47C, 48C, 49C, 50C	מבני משק	קרקע הקלאית
5	4	4	1	0	80	(8) 80						6000	51C, 52C, 53C, 54C, 55C, 56C, 57C, 58C, 59C, 60C, 61C, 62C, 63C, 64C, 65C	מבני משק	קרקע הקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
							צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							עיקרי
5	4	4	1	0	80	(8) 80					6000	66C, 81 67C, 68C, 69C, 70C, 71C, 72C, 73C, 74C, 75C, 76C, 77C, 78C, 79C, 80C	מבני משק	קרקע הקלאית			
4	4	4	1	2	(4) 8.5	1	40		280			(2) 55	225	500	,102 ,101 ,104 ,103 ,106 ,105 108 ,107 B, 108A, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118	מגורים	מגורים א'
4	4	4	1	2	(4) 8.5	1	40		280			(2) 55	225	500	,120 ,119 ,122 ,121 ,124 ,123 ,126 ,125 ,128 ,127 ,130 ,129 132 ,131	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יה"ד מקסימום	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	4	4	1	2	8.5 (4)	1	40	280			55 (2)	225	500	441,442 443,444 445,446	מגורים	מגורים א'
5	5	5		2	9 (9)		40	70			20%	50%	500	2002, 2003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
0	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
0	21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
0	36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
0	51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
0	66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B	פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
0	1C, 2C, 3C, 4C, 5C, 6C, 7C, 8C, 9C, 10C, 11C, 12C, 13C, 14C, 15C, 16C, 17C, 18C, 19C, 20C	מבני משק	קרקע חקלאית
0	21C, 22C, 23C, 24C, 25C, 26C, 27C, 28C, 29C, 30C, 31C, 32C, 33C, 34C, 35C	מבני משק	קרקע חקלאית
0	36C, 37C, 38C, 39C, 40C, 41C, 42C, 43C, 44C, 45C, 46C, 47C, 48C, 49C, 50C	מבני משק	קרקע חקלאית
0	51C, 52C, 53C, 54C, 55C, 56C, 57C, 58C, 59C, 60C, 61C, 62C, 63C, 64C, 65C	מבני משק	קרקע חקלאית
0	66C, 67C, 68C, 69C, 70C, 71C, 72C, 73C, 74C, 75C, 76C, 77C, 78C, 79C, 80C	מבני משק	קרקע חקלאית
4	108B, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 108A, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	,127 ,126 ,125 ,124 ,123 ,122 ,121 ,120 ,119 132 ,131 ,130 ,129 ,128	מגורים	מגורים א'
4	446 ,445 ,444 ,443 ,442 ,441	מגורים	מגורים א'
5 (10)	2003 ,2002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

**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**

**הערה ברמת הטבלה:**

א. סה"כ מס' יח"ד ביעוד מגורים בישוב כפרי יעמוד על 240 יח"ד ו-80 יחידות הורים קטנות.

סה"כ מס' יח"ד ביעוד מגורים א' = 36 יח"ד.

סה"כ יח"ד המוצעות בשטח התכנית = 356 יח"ד.

ב. סה"כ שטחי הבניה לפעילות לא חקלאית (פליח), כולל שימושים נלווים לחקלאות, לא יעלו על 500 מ"ר לכלל שטח הנחלה, ומימושם יתאפשר הן ביעוד מגורים בישוב כפרי והן ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות.

ג. סה"כ שטח בניה למצללות שיותר בשצ"פ מס' 1019 יעמוד 300 מ"ר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) סה"כ שטח עיקרי בתא זה יהיה 805 מ"ר. במסגרת שטח בניה זה-שטח מירבי של יח"ד במגרש בעל הנחלה לא יעלה על 300 מ"ר, שטח מירבי של יח"ד במגרש מפוצל לא יעלה על 225 מ"ר והשטח המירבי ליחידת הורים יהיה 55 מ"ר..

(2) א. שטח השרות מורכב מ:

55 מ"ר לכל יח"ד + 20 מ"ר ליחידת הורים.

שטחי השרות ליח"ד מבוססים על החישוב הבא :

12 מ"ר לממ"ד + 8 מ"ר למחסן + חניה 35 מ"ר = בסה"כ 55 מ"ר ליח"ד.

ב. מבנה חניה מקורה :

יותר במסגרת קווי בנין.

בקו בנין קדמי 0 (אפס) מ'

ובקו בנין צידי 0 (אפס) מ' - בתנאי שאורכו לא יעלה על 6 מ'.

ג. מבנה מחסן :

יותר במסגרת קווי בנין.

ובקו בנין צידי 0 (אפס) מ' בצמוד לחניה, ובקו בנין אחורי-צידי 0.

ד. היתר בניה לחניה מקורה ומחסן בקו בנין צידי 0 (אפס) מ' ינתן בתנאי שניהם יהיו צמודים, ואורכם יחד לא יעלה על 8.5 מ'.

ה. ניקוז מבנה חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין צידי 0 (אפס) מ' יבוצע לעבר מגרש מבקש ההיתר, ולא יותרו בו פתחי חלונות לעבר המגרש השכן.

(3) א. סך כל השטח המותר לפעילות לא חקלאית ולשימושים נלווים לחקלאות לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שרות).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

במסגרת שטח בניה זה יותרו השימושים כלהלן :

- (1) שרותי משרד - 100 מ"ר. 2) מבני אירוח כפרי - 160 מ"ר. (שטח יחי אירוח אחת לא יעלה על 40 מ"ר, ולא יקטן מ- 20 מ"ר). 3) שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים - 200 מ"ר. 4) חנות מפעל - 50 מ"ר. 5) חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם - 50 מ"ר. 6) מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית - 500 מ"ר.
- ב. גודל מבנה המשמש לשימוש מעורב של מגורים ופלייח לא יעלה על 410 מ"ר (עיקרי + ושרות).
- (4) הגובה ימדד מפני גובה 0.00 של הבניין עפ"י תכנית בינוי, ויהיה עד 7.5 מ' לבניין עם גג שטוח, ועד 8.5 מ' לבניין עם גג משופע..
- (5) קו בניין צידי ימני - משמעותו קו בניין בגבול בין מגרשי נחלות ללא זיקת מעבר..
- (6) קו בניין צידי שמאלי - משמעותו קו בניין בגבול בין מגרשי נחלות עם זיקת מעבר..
- (7) הגובה ימדד מפני גובה 0.00 של הבניין עפ"י תכנית בינוי, ויהיה עד 4.5 מ' לבניין עם גג שטוח, ועד 6.0 מ' לבניין עם גג משופע. במסגרת הסבת מבנה חקלאי לצורך פעילות לא חקלאית-יותר גובה של 10 מ'..
- (8) שטחי השימושים הנלווים לחקלאות לא יעלו השטחים הנקובים להלן : 1. מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית - 350 מ"ר ובכלל זה חנות ממכר של התוצרת החקלאית בשטח של עד 50 מ"ר. 2. תכנון זמין מונה הדפסה 59
- מבנה לפעילות תיירותית וחינוכית - 150 מ"ר. 3. חנות ממכר בצמידות לפעילות התיירותית חינוכית - 50 מ"ר.
- השימושים הנלווים לחקלאות הנם תוספת שימושים בלבד במסגרת שה"כ השטחים המותרים למבנים חקלאיים העומדים על 80% משטח החלקה החקלאית..
- (9) גובה המבנה יימדד מפני מפלס הכניסה אשר ייקבע עפ"י תכנית הבינוי..
- (10) קו הבנין יהיה כמסומן בתשריט, כל בניה חדשה תחוייב לעמוד בקווי הבנין המאושרים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עיצוב פיתוח ובינוי**

הוראות לבניית מבני מגורים:

- א. מפלסי הבניין יותאמו לפני הטופוגרפיה הטבעית באופן שלא יהיה מקום בו יעלה הפרש בין מפלס פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע מעל 1.0 מ'. בניית קומה מתחת למפלסי הבניין כני"ל תותר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לנסיבות הקיימות בכל מגרש, במסגרת זכויות הבניה המוקנות. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מבנים הכלולים בשטחי השרות השונים במבנה ובסביבתו.
- ב. שטחים עיקריים: לא יותר לבנות את כל השטחים העיקריים במבנה אחד.
- ג. שטחי השרות: שטח השרות מוגדר לכל יח"ד ולא יותר לבנות את כל שטחי השרות במבנה אחד.
- ד. מרפסות ומסדים: לפי התקנות.
- ה. גגות: תותר בניית גגות משופעים וגגות שטוחים. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות צבועות, חצץ או ריצוף. תותר עליה לגגות המבנים ע"י חדר מדרגות ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, והוא ייכלל במניין השטחים העיקריים. גגות משופעים בשטח של יותר מ- 6 מ"ר יהיו מרעפים או מחומר דמוי רעפים. (לא יותר מצב של גגות משופעים מבטון גלוי או שלד גג משופע מעץ או מתכת ללא כל חיפוי רעפים כני"ל)
- ו. גמר קירות חוץ: גמר קירות חוץ למבנה ולמבנים הכלולים בשטחי השרות יהיה מחומרים עמידים ובעלי קיים ארוך. לא תותר בניית מבנים שלמים בבטון חשוף, למעט חלקי בניין שעבודם במתכונת זו משתלב אדריכלית במבנה.
- ז. מתקנים חיצוניים וצנרת גלוייה: מתקנים חיצוניים כגון מזגנים, דודי שמש, ארובות חיצוניות לתנורי הסקה, אנטנות וצלחות לוויין, סוככי שמש, גוונים, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי דלק להסקה וכדומה יוצנעו ויוסותרו באמצעות מסתורים מתאימים ו/או ישולבו באופן אדריכלי בחזיתות הבניין לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. לא תותרקן צנרת גלוייה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ח. גידור: גובהן של גדרות הפרדה בין מגרשים לא יעלה על 2.0 מ' מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוכה מבין שניהם. הגדרות תבנינה מקיר בטון ובלוקים מטויח משני צידיו או מאבן טבעית לגובה של עד 1.2 מ' ומעליהן גדר "שקופה" מעץ, קנים או מפרופילי מתכת בגמר צבוע. (לא תותר גדר רשת או גדר מברזל בגמר מגלוון טבעי) כן תתאפשר בניית גדר "שקופה" כני"ל למלוא גובהה ללא גדר בנויה בחלק התחתון. על סמך הסכמה כתובה של שני בעלי מגרשים שכנים ניתן יהיה לנטוע משוכה של גדר חיה במקום גדר.
- ט. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש ולפי התקן למגורים ביום הוצאת היתר הבניה.
- י. לא תינתן נגישות ישירה למגרשים מדרך אזורית מס' 581.

**6.2**

**עיצוב פיתוח ובינוי**

הוראות לבניית מבנים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח):

- א. מבנה אירוח כפרי יותר בתנאים הבאים:
  - (1) יותרו שימושי תיירות ונופש לארוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון תיירותי שנקבעו ע"י משרד התיירות בשנת 2004.
  - (2) לא יותר שימוש ביחידות הארוח למטרת מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת.
  - (3) שינוי מהוראות ס' 6.1 א' 2) לעיל יהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת ס' 2 (19) לחוק התכנון והבנייה.

6.2	עיצוב פיתוח ובינוי
	<p>4) השטח הכולל לא יעלה על 160 מ"ר - שטחה של יחידת ארוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר.</p> <p>5) לא יותר ארוח כפרי בסמיכות לתעשייה זעירה ומלאכה.</p> <p>6) המרחק המינימאלי בין יחידת ארוח למבני משק בע"ח לא יקטן מ-15 מ'.  ב. מבנה אחסנה יותר בתנאי שיהיה סגור ומקורה.  ג. מלאכה ותעשייה זעירה: מבנה חדש או מוסב לתעשייה או למלאכה ייבנה במרחק שלא יפחת מ-10 מ' ממבני מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבניין המאושרים להם בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה. ד. בחלקה אשר שימושי המגורים בה מפוצלים, לא יותר לפצל בין מגורים לפל"ח.  ה. מבני פל"ח המשמשים כשרותי משרד, משפחתון או צהרון יכולים להיות צמודים לבית המגורים של בעל המשק.  ו. גודל מבנה המשמש לשימוש מעורב של פל"ח ומגורים לא יעלה על 410 מ"ר (עיקרי ושרות). לא תותר בנייה של סך כל השטח המיועד למגורים ושימושי פל"ח במבנה אחד.  ז. מיקומם של המבנים לפעילות לא חקלאית ייקבע עפ"י שיקול דעתה 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 הסותרים אירוח כפרי, והשתלבות בחזות הישוב.  ח. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ-6 מ' או לחלופין בקו בנין 0 מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה.  ט. ניתן להקטין את מרווחי הבניה בין מבנים לאירוח כפרי, בינם לבין עצמם ל-6 מ', או לחלופין לבנותם בקו בנין-0.  מבני שרות ייבנו כחלק בלתי נפרד מהמבנה בו מתבצע השימוש העיקרי.  י. גובה המבנים לפעילות לא חקלאית יהיה עד 5.5 מ' בגג שטוח ו-6.0 מ' בגג משופע, מפני קרקע טבעית. במסגרת הסבת מבנה חקלאי לצורך פעילות לא חקלאית יותר גובה של עד 10 מ'.  יא. לא תינתן נגישות ישירה למגרשים מדרך אזורית מס' 581.</p>
	<p><b>6.3 עיצוב אדריכלי</b></p>
	<p>הוראות עיצוב אדריכלי לבניית מבני ציבור:</p> <p>חומרי הבניה והגמר יהיו מבניה "קשה" מחומרים עמידים וקשיחים. יותרו גגות שטוחים או משופעים. לא תותר כל בניה "קלה" כדוגמת מבני חממות או סככות. 60% לפחות משטח מעטפת המבנה יחופה בחומר גמר קשיח כגון לוחות אבן טבעית או חיפוי קשיח אחר בעל קיים ארוך. גמר הגגות המשופעים יהיה עץ מטופל ו/או רעפים או חומר דמוי רעפים, או שלד מתכת וסיכוך בלוחות פלסטיים כדוגמת פוליקרבונט. לא יותר שימוש בלוחות פח גלי/אסבסט. מתקנים הנדסיים למיניהם כגון מתקני מיזוג אוויר, אוורור ומדחסים יוסתרו וישולבו אדריכלית במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>
	<p><b>6.4 פיתוח סביבתי</b></p>
	<p>הוראות לפיתוח נחל/תעלה/מאגר מים (נחל מאור):</p> <p>א. תוואי הנחל יפותח על פי תכנית פיתוח מפורטת אשר תוכן ע"י אדריכל נוף, בהתאם לנספח הניקוז המאושר בתכנית מ/384 ובתיאום עם רט"ג.</p>
	<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>1. תנאי להיתר לתשתיות:</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p>



	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך, וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>2. תנאים להיתר בניה:</p> <p>2.1 הגשת תכנית בינוי, לאישור הוועדה המקומית, לחלקת המגורים בנחלה בשלמותה, כולל מונה הדפסה 59 תכנון זמין מונה הדפסה 59</p> <p>אשר תערך בקני"מ של 1: 500 ותכלול תיאור העמדת המבנים, גבהים, נגישויות, חניה, דרך חקלאית, מתקני תשתית, גדרות, חומרי גמר, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>2.2 הגשת תשריט חלוקה</p> <p>2.3 הגשת אישור למקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות פיקוד העורף.</p> <p>2.4 קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.</p> <p>2.5 תנאי להגשת בקשת היתר בניה בנחלות מס' 8-9 הינו תיאום הבקשה עם רשות הניקוז.</p> <p>2.6 תנאי להגשת בקשת היתר בניה בתאי שטח מס' 81, C-52, C-48 הינו אישור משרד הבריאות לשימושים המותרים בשטח רדיוס המגן של קידוח המים.</p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
	<p align="center"><b>חניה</b></p> <p>א. החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. שער לחניה בקו בנין 0 (אפס) מ' יהיה שער נגרר, או שער לפתיחת כנפיים כלפי חוץ בתנאי שהשער יהיה בעל סגירה אוטומטית.</p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
	<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, אישור אגף התשתיות ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים, ורשת הביוב לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
	<p align="center"><b>חשמל</b></p> <p>א. 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>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור,</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן
	(א) קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'
	(ב) קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'
	תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 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 אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
20.0 מ'	(ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	(ו) קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	(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'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. 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 כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית:

ד. קווי חשמל תת קרקעיים:

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. כמו כן, ניתן לשנות קווים קיימים לקווים תת קרקעיים בתיאום עם הרשות המקומית וחברת החשמל. עם זאת, עבודות לתחזוקת קווים עיליים קיימים לא תחייב את הטמנתם.

<p align="center"><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות 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 מוסדר, 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>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהיעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי בא באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ההוראות בנושא איכות הסביבה תהיינה כדלקמן:</p> <p>1. חומרים מסוכנים לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 (להלן : חומר מסוכן) או</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>

## 6.11

## איכות הסביבה

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. מים ושפכים

א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב המחוברת למתקן טיפול בשפכים, המאושר ע"י משרד הבריאות וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ב. אין לחרוג מכמות ואיכות השפכים הנדרשת מאזור המגורים (כמפורט להלן), בתנאי שהמערכת המרכזית תהיה מותאמת לקלוט את סך הפעילויות בישוב.

יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם והתאמתם לשפכים סניטריים תקינים, וזאת לאחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.

כמות פעילות "יבשה" של סה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.

איכות יש להקפיד על כך שלמערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. במידה ונכללים בשפכים רכיבים שונים משפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים וזאת לאחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.

ג. שימור מים יינקטו אמצעים למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור מים.

## 3. אחסון

א. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה.

ב. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:

- חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.

- פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים.

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

## 4. איכות אוויר

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר אינה עומדת בדרישות הבאות:

א. שימוש באנרגיה לא ייעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולארית.

ב. הכמות השנתית השוטפת לא תחרוג מ 3000 ק"ג גז או 3000 ליטר נפט/סולר.

ג. לא נפלט במהלך עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל

שהפעילות כרוכה

בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע

מפגעי זיהום אוויר

וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

## 5. פסולת מוצקה

א. תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת אשפה ביתית או פסולת למחזור, בכמות שלא

תעלה על 25 ק"ג ליום ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק עד לסילוקה, בכלי

אגירה סגור

שיבטיח תנאים תברואתיים ואסטטים ע"פ תנאי המשרד לאיכות הסביבה.

ב. תבוצע הפרדה רגילה לפסולת למחזור שתרוכז במתקנים מיוחדים המיועדים לכך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 6.11

## איכות הסביבה

ג. כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ-25 ק"ג ליום (2-3 מיכלים ביתיים).

6. רעש

מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת מגורים באיזור כפרי.

בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:

בשעות היום (07.00-19.00) עד 45 DBA.

בשעות הלילה (19.00-07.00) לא יעלה על רעש הרקע.

7. שעות פעילות

שעות הפעילות יהיו 0.7.00 עד 19.00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף 6 לעיל.

8. קרקע

לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. כמו

כן, לא יותרו

מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית כגון מפעלי בטון ובלוקים, תחנות

דלק וכד'.

9. שימושים בקרקע בשטח פתוח מחוץ למבנה

א. לא תותר אחסנה גלויה על חלקה א', פרט למקרים שבהם היא משרתת באופן ישיר את

פעילותו החקלאית

של החקלאי, בעל הנחלה ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף.

ב. על האחסנה הגלויה יחולו אותן המגבלות הסביבתיות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים.

ג. מרחק מינמאלי מבית המגורים בנחלות שכנות לא יפחת מהמרווחים הקבועים על פי התב"ע התקפה.

ד. לא יותרו מחסנים לחומרי הדברה וחומרי ניקוי, פעילות אריזה ומילוי חומרי הדברה וניקוי.

ה. לא יותר אחסון וייצור חומרי נפץ.

ו. כמו כן, לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות טיב הקרקע החקלאית כגון מפעלי בטון ובלוקים, תחנות

דלק וכד'.

10. רישוי

בשלב מתן האישורים לשימוש פל"ח ולרשיון עסק, יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים

ובהם מידע

ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים המפורטים לעיל.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תשלום אגרות והיטלים ע"פ אופי השימוש ובהתאם לחוק

עזר הקיימים.

## 6.12

## גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. בקשה להקלה בגובה מבנה מירבי תועבר לפני הגשתה לתיאום עם משרד הביטחון.

2. לא תותר הקמת מבנים לייצור וטיפול בקומפוסט.



<b>6.13 זיקת הנאה</b>	
דרכי הגישה המסומנות בתכנית כ"זיקת הנאה למעבר ברכב" יירשמו כזיקת הנאה בטאבו, יוקמו ויתוחזקו ע"י שתי הנחלות הסמוכות אליה.	

<b>6.14 מבנים קיימים</b>	
<p>1. מבנים קיימים בשטחי הנחלות (בתאי שטח מס' 1 עד מס' 80 בתכנית) אשר נבנו לפני שנת 1965, ניתנים יהיו להסבה לשימושים אחרים עפ"י התכנית, גם אם אינם תואמים קווי בניין, ובהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מבנים בשטחי הנחלות (בתאי שטח מס' 1 עד מס' 80 בתכנית) הקיימים ערב אישור תכנית זו ואשר אינם תואמים קווי בניין הקבועים בתכנית זו לא ייחשבו כחורגים, ובהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. מבנים קיימים בקו בניין קטן מהרשום בטבלת הזכויות ביום אישור התכנית לא יחשבו כחורגים.</p>	

<b>6.15 דרכים תנועה ו/או חניה</b>	
דרך מס' 2 תיסלל במלוא רוחבה ובהתאם לנספח התנועה המאושר בתכנית מ/384.	

<b>6.16 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה ישולם כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיצול מגרשי מגורים מחלקת המגורים בייעוד מגורים בישוב כפרי	קיום תשתיות מתאימות של מים, ביוב, חשמל ותקשורת בחלקת המגורים המתפצלת.
2	תחילת ביצוע רצועת הנחל (תאי שטח מס' 3003-3004) ודרך ו/או טיפול נופי (תאי שטח מס' 3014-3017)	ללא התניה

### 7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תכנית זו הנו 25 שנים מתאריך אישורה.