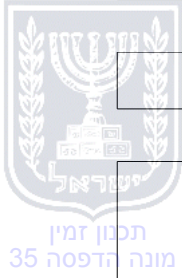


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0526384

תוספת יחידת מגורים בנחלות - מושב מגדים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/11/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

14/12/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בנחלות במושב מגדים
התכנית מציעה :

1. תוספת יחידת מגורים בנחלות במושב מגדים בשטח של 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטח שירות.
2. קביעת הוראות לפיצול עתידי בנחלות.

לפי תמ"א 35 לוח 2 - מספר יח"ד במגדים - סה"כ 350 יח"ד

במושב מגדים 96 נחלות בהתאם למש"ח 24 בכל נחלה מאושרות 2 יח"ד גדולות + יחידה קטנה צמודה לאחד מיח"ד הדיור הגדולות. סה"כ 192 יח"ד גדולות + 95 יח"ד קטנות שאינן נספרות (נחלה 27 ללא יח"ד קטנה צמודה).

תכנית חכ/12 א - הוסיפה 95 מגרשים ביעוד מגורים א' - סה"כ 95 יח"ד

תכנית חכ/12 ה הוסיפה 25 מגרשים ביעוד בעלי מקצוע - סה"כ 25 יח"ד

תכנית חכ/12 ח הוסיפה 1 מגרש ביעוד בעלי מקצוע - סה"כ 1 יח"ד

תכניות 303-0585489 ו-303-0533752 העבירו יח"ד גדולה בנחלה ליח"ד במגרש מגורים (בהליך של פיצול מגרש מנחלה)

סה"כ יח"ד מאושרות במושב מגדים - 313 יח"ד + 95 יח"ד קטנות שאינן נספרות.

התכנית מציעה תוספת של 96 יח"ד

סה"כ : 409 יח"ד (+ 95 יח"ד קטנות שאינן נספרות)

בנוסף, התכנית גורעת שימוש לתחנת תדלוק לצריכה עצמית שלא הוקמה בפועל ומסדירה מגרשים ביעוד מתקן הנדסי בהתאם למתקני הביוב הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידת מגורים בנחלות - מושב מגדים

מספר התכנית 303-0526384

1.2 שטח התכנית 2,522.188 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	196300
קואורדינאטה Y	737400

1.5.2 תיאור מקום

96 נחלות במושב 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

מגדים	ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10551	מוסדר	חלק	2-8, 14-27, 31-52, 54-60, 63, 65-79	28-29
10552	מוסדר	חלק	2-24, 31-32, 34-43, 48-50, 53-54, 57, 59-71	44, 55
10553	מוסדר	חלק	4-13, 17-18, 20-22, 31, 33-36	
10554	מוסדר	חלק	10-16, 19-20, 22, 32	
12787	מוסדר	כל הגוש	4-113	

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
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
20/12/2018		4526	8047	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0217943 ממשיכות לחול.	שינוי	303-0217943
30/06/2019		12298	8316	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0515916 ממשיכות לחול.	שינוי	303-0515916
26/10/2020		602	9169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0533752 ממשיכות לחול.	שינוי	303-0533752
25/06/2019		12256	8311	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0585489 ממשיכות לחול.	שינוי	303-0585489
30/06/1966			1286	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 12 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 12
30/04/2007		2550	5657	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 12 / ח ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 12 / ח
16/09/2013		197	6662	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 12 / ח / 2	שינוי	חכ/ 12 / ח / 2

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
חכ/12/ח/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/12/ח/4 ממשיכות לחול.	6693	1257		14/11/2013
חכ/מק/12/ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/מק/12/ח/1 ממשיכות לחול.	6178	1749		23/12/2010
חכ/מק/12/יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/מק/12/יב ממשיכות לחול.	5832	3943		15/07/2008
משח/24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/24 ממשיכות לחול.	0			15/09/1985
קצאא/1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/1000. הוראות תכנית קצאא/1000 תחולנה על תכנית זו.	9745	7458		12/07/2021



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	11: 05 31/03/2021	גיל שגיא	07/03/2021	10		מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז- הוראות	10: 57 31/03/2021	גיל שגיא	31/03/2021	10		מנחה	ניקוז
לא	בחינה פרוגרמטית במושב מגדים - מסמך מדיניות	05: 02 31/10/2021	רחל שלם	31/10/2021	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תיק תעוד מקדים - מגדים	18: 23 13/03/2022	שרי מרק	13/03/2022			רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח ביוב	11: 13 24/11/2022	גיל שגיא	24/11/2022	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח ניקוז - תשריט	11: 13 24/11/2022	גיל שגיא	24/11/2022	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תחבורה	05: 13 24/11/2022	צבי נוה	23/11/2022	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תכניות מאושרות	05: 41 23/11/2022	רחל שלם	23/11/2022	1	1: 2500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל			04-8136215	04-8136295	
	פרטי	(2)		מגדים מושב עובדים להתישבות שיתופית	מגדים			04-8575580	04-8575070	megadim2008@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין כרמל ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30860.

(2) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	
פרטי			מגדים מושב עובדים להתישבות שיתופית	מגדים	(2)		04-8575580	04-8575070	megadim2008@gmail.com

(1) כתובת: עין כרמל ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30860.

(2) כתובת: 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
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים	32	04-6396837		rachel1shalem@gmail.com
אדריכלית שימור	יועץ	שרי מרק			תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9	03-6493973		sary_mark@live.com
	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	(1)	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com
	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570		איל	(2)		09-7639119	09-7493799	gil@handasi.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: שדרות ההסתדרות 177 מפרץ חיפה.

(2) כתובת: קיבוץ אייל, ד.ג. שרון תיכון... מיקוד 4584000.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

הוספת יחידת מגורים בנחלה ומתן אפשרות לפיצול מגרשים בנחלות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידת מגורים לכל אחת מ- 96 הנחלות בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות.
2. הוראות לפיצול עד 2 מגרשים בנחלות.
3. קביעת תאי שטח למתקנים הנדסיים בהתאם למתקני הביוב הקיימים.
4. התאמת ייעודי דרך מאושרת ונחל/תעלה בהתאם לקיים בשטח.
5. גריעת שימוש לתחנת תדלוק לצריכה עצמית שלא הוקמה בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
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, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 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, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 115A, 116A	מגורים בישוב כפרי
402 - 400	מתקנים הנדסיים
301 - 299	מבנים ומוסדות ציבור
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, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 49C, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 74C, 78B, 79B, 80B, 81B, 82B, 84B, 85B, 86B, 87B, 88B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 115B, 116B, 211, 212	קרקע חקלאית
225 - 220	נחל/תעלת נחל
209 - 200	דרך מאושרת
210	דרך מוצעת
258 - 250	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
303, 302	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
300	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
303, 302	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
200	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
224	נחל/תעלת נחל	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
22B	קרקע חקלאית	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
400	מתקנים הנדסיים	דרך /מסילה לביטול
225	נחל/תעלת נחל	דרך /מסילה לביטול
212, 211	קרקע חקלאית	דרך /מסילה לביטול
204	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
258, 252, 250	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 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, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 115A, 116A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	9B, 21B, 22B, 46B, 47B, 49B, 49C, 58B, 95B, 96B, 104B
שימור נופי	נחל/תעלת נחל	222
שימור נופי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	303, 302

3.2 טבלת שטחים

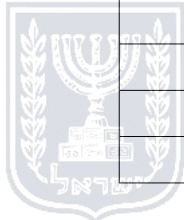
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	364.93	0.01
אזור חקלאי בחלקה א	1,782,333.71	70.67
אזור מגורים בחלקה א	412,349.88	16.35
דרך מאושרת	100,335.16	3.98
מגורים בישוב כפרי	11,727.56	0.47
נחל אכזב/תעלת ניקוז איזורית	24,448.68	0.97
קרקע חקלאית, מגרש לבעל מקצוע, מגורים א, דרך מאושרת, שטח ציבורי פתוח, רחוב משולב	136,933.68	5.43
שטח למבני ציבור	10,045.23	0.40
שטח למרכז אזרחי	43,649.8	1.73
סה"כ	2,522,188.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	97,820.26	3.88
דרך מוצעת	1,780.62	0.07
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	161,066.63	6.39
מבנים ומוסדות ציבור	10,045.23	0.40
מגורים בישוב כפרי	399,622.32	15.84

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.01	300.18	מתקנים הנדסיים
0.99	25,024.22	נחל/תעלת נחל
70.69	1,782,829.22	קרקע חקלאית
1.73	43,699.96	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,522,188.63	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אזור מגורים בחלקה א' בנחלה/מגורים בישוב כפרי- 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 בהמשך.</p> <p>מותר לבנות מבנים למגורים ויח"ד קטנה שתהיה צמודה וכחלק מאחד המבנים ואשר לא תיספר במניין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה ותבוא בנוסף להן.</p> <p>בנחלות בהן קיים משק לולים פעיל יותר השימוש לגידול והחזקת תרנגולות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>תעסוקה לא חקלאית - הנחיות לשמירה על איכות הסביבה בנחלות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרים מסוכנים <p>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.</p> 2. איחסון <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.</p> <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של: חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה. פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים.</p> <p>אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> 3. מים ושפכים <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>כמות: פעילות יבשה, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.</p> <p>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.</p> <p>3.3- שימור מים: ינקטו אמצעים למניעת הנגר עילי ולשימור המים.</p> <p>4. איכות אויר:</p> <p>תותר תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>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.</p> <p>5. פסולת מוצקה :</p> <p>תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא :</p> <p>5.1 -אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד סילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.</p> <p>5.2 -כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (3 - 2 מיכלים ביתיים).</p> <p>6. רעש :</p> <p>מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.</p> <p>בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על :</p> <p>בשעות היום - (7.00 - 19.00) עד DBA 45.</p> <p>בשעות הלילה - (19.00 - 07.00) לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>7. קרקע :</p> <p>לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>8. שעות פעילות :</p> <p>שעות הפעילות יהיו 07.00 עד 19.00 למעט אירוח כפרי ובתנאי לקיום התנאים בסעיף רעש לעיל.</p>	
<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות לפעילות לא חקלאית בנחלה</p> <p>1. השטח המותר למיקום שימושים לא חקלאיים יהיה בתחום אזור המגורים בנחלה (ביעוד "מגורים בישוב כפרי").</p> <p>2. תעסוקה לא חקלאית תותר בתחום השטח המותר בלבד, לפי השימושים הבאים :</p> <p>2.1. שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>2.2. אירוח כפרי, בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. שטחה של כל יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>הקמת יחידות אירוח כפרי לא תפגע בגודל יחידת המגורים ובגישה אליה.</p> <p>2.3. סדנאות לאומנות.</p> <p>2.4. שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח כולל שלא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>2.5. אחסנה במבנה סגור ומקורה.</p> <p>2.6. מלאכה ותעשייה זעירה.</p> <p>2.7. חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>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 ממבנה אחד).</p> <p>4. גובה שיא הגג של מבנה לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 5.20 מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>5. לא יותר שימוש של אחסנה גלויה כתעסוקה לא חקלאית.</p> <p>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.</p> <p>7. מרווחים בין מבנים :</p> <p>7.1. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ-8.0 מ' או לחילופין בקו בנין 0-, מכל מבנה אחר בין</p>	



4.1

מגורים בישוב כפרי

אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה, ובהתאם לאמור להלן.

7.2. על אף האמור בסעיף 7.1 לעיל מבנה חדש או מוסב לשימוש לתעשיה או למלאכה - ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 25.0 מ' ממבני מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשיה או מלאכה 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 6 / 3) 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 הבנין 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' 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 שלעיל וסעיף 7.2 תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.

בינוי ו/או פיתוח

ג

הוראות בינוי לבריכת שחיה באזור המגורים בנחלה/מגורים בישוב כפרי:

- שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר.
- לא יותרו בבריכה שימושים מסחריים.
- 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.
- הבריכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות למעט בסעיף ח המפורט בהמשך ולמעט פרגולות.
- תותר הקמת מבנה מכונות כמבנה נפרד ובתנאי שכל המבנה יהיה תת-קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבניה של המגרש. המבנה ייחשב במניין השטחים כשטח שירות.
- לא תותר הקמת מקפצה.
- חישוב שטחים: במקרה ובריכה תמוקם בקומת עמודים ייכלל השטח המקורה בחישוב שטח הבניה.
- עומק המים לא יעלה על 1.80 מ'.
- שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.0 מ' לפחות.
- הבריכה כולל משטח הריצוף מסביב תגודר בכל כיווניה באופן רציף ומלא ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה לאזור הבריכה.
- גדרות: הבריכה תוקף גדר בגובה של 1.5 מ' מדודה מפני קרקע סופיים. במידה ומפלס פני

4.1	מגורים בישוב כפרי
ד	<p>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>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר העברת שטחי בניה מבית מגורים אחד למשנהו ומיח"ד ליח"ד.</p> <p>2. לא יותר חיבור שני מבני מגורים, גם לא באלמנטים ארכיטקטוניים. סטיה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. בנחלה 55 - עפ"י תכנית חכ/12/ח/1 סעיף 4.1.2 יותר לבנות מבנה אחד ובו שתי יחידות דיור + יחידה קטנה.</p> <p>4. בנחלה 96 - עפ"י תכנית חכ/מק/12/י"ב סעיף 12.2 הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.</p> <p>5. בנחלה 27 (חלקה 2 בגוש 10551) עפ"י תכנית חכ/12/ח סעיף 4.2 (1.6) לא תותר הקמת יח"ד קטנה.</p> <p>6. בנחלה 23 עפ"י תכנית 303-0585489 ובנחלה 47 עפ"י תכנית 303-0533752 שהבית השני בנחלה הועבר במסגרת הפיצול למגרש מגורים, יחידת המגורים הנוספת בתכנית זו תצטרף לנחלה כיחידה שניה.</p> <p>7. ניתן להגדיל את היחידה הנוספת בנחלה מתכנית זו מ-160 מ"ר עיקרי ועד-200 מ"ר ובלבד שלא תוגדל התכנית המותרת ליחידה זו עד 160 מ"ר עיקרי.</p>
ו	<p>מרתפים</p> <p>גבולות שטח המרתף בכל המבנים, 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>
ז	<p>חניה</p> <p>1. החניה לשימושים השונים בנחלה תהיה בתחום הנחלה ותיקבע בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תכנית סידורי החניה והתנועה תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>3. חניות מקורות ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית כדלקמן:</p> <p>חניות במבנה פרגולה: קו בנין צידי "0", קדמי 1.0 מ' לפחות, ובתנאי שלא יעלה על 25 מ"ר.</p> <p>חניות בנויות: קו בנין קדמי 1.0 מ' לפחות. צדדי ואחורי - לפי קו בנין המגורים או עד אפס בהסכמת השכן. כמו כן תותר חניה צמודה לבית המגורים בתוך קווי הבנין של המגורים.</p> <p>גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.30 מ'.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין יהיו בהתאם למצוין בטבלת זכויות והוראות בניה ובהתאם להוראות שלהלן:</p> <p>1. למרות המצוין ברוזטה במגרשים פינתיים שבאזור המגורים בחלקות 8 ו-9 בגוש 10553 יותר קו בנין 5 מ' בחזיתות אזורי המגורים הגובלות בדרך.</p> <p>2. במגרש פינתי בחלקה 24 בגוש 10552 יותר קו בנין 5 מ' בחזית אזור המגורים הגובל בדרך.</p> <p>3. בנחלה 23 קווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית 303-0585489</p> <p>4. בנחלה 47 קווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית 303-0533752</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>5. בנחלה 48 קווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית 303-0217943</p> <p>6. בנחלה 49 קווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית 303-0515916</p> <p>7. בנחלה 96 קווי הבנין יהיו בהתאם לתכנית חכ/מק/12/י"ב כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>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'.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה בנחלה 96 יהיו עפ"י תכנית חכ/מק/12/י"ב - א. הריסת המבנים כמסומן (כחלק בלתי נפרד מההיתר). ב. תנאי לקבלת היתרי בניה הינו הגשת בקשה לליגליזציה לכל המבנים שהוקמו ללא היתר.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה : אמצעי הבטיחות המפורטים בהוראות הבינוי לבריכה יהיו חלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. כל בנייה חדשה בתחום עורקי ניקוז, תחייב קבלת חו"ד רשות הניקוז כתנאי להיתר בניה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ליחידות 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 השקיה בקולחין בנחלה.</p>
ט	<p>פעילות חקלאית</p> <p>מבנים חקלאיים באזור המגורים בנחלה.</p> <p>היתר בניה למבנים חקלאיים בחלקה א' בנחלה /אזור המגורים בנחלה יותנה באישור משרד החקלאות ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה בהתאם 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>
4.2 מתקנים הנדסיים	
4.2.1	שימושים
	מיועד לתחנות שאיבה לביוב קיימות
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המתקנים והמבנים יתוכננו ויבוצעו כך שיצמצמו את הפגיעה הנופית וישתלבו בשטח. התאורה תתוכנן ותוגבל רק לצרכי בטיחות. המתקן יגודר בגדר קלה מרשת עמידה בגובה של כ- 2 מ' וישולט בהתאם לתקנים.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>שינוי ו/או תוספת לרבות שדרוג מערכת הביוב יעשה על פי ובכפוף לתכנית אב לביוב של מועצה אזורית חוף הכרמל.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
מיועד להקמת בנינים לצורכי ציבור כגון: מבנים לצורכי חינוך, תרבות, דת, ספורט ובריאות, מבנה לאחסון הקשור במישרין בעבודות גינון, מקלטים ציבוריים, מתקני ומגרשי ספורט, מתקני משחק, גנים ציבוריים וכן התווית דרכים, חניות ומתקנים הנדסיים.	
הוראות	4.3.2
קרקע חקלאית	4.4
שימושים	4.4.1
אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה, שטח זה מיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת מבנים חקלאיים. אסורה בו בנייה למגורים או לפל"ח.	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<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> <ol style="list-style-type: none"> 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. תא שטח 49C יחשב כחלק מ-4 הדונם המותרים לבניה. לולים חדשים יתאפשרו רק בנחלות בהן קיים משק לולים פעיל. (המסומנות בהנחיות מיוחדות) לולים חדשים יתאפשרו בסמוך לולים פעילים ללא הגבלת מרחקים מגבולות שטח המגורים של הנחלה. בלולים חדשים ישמר מרחק מינמלי של 50 מ' מהלולים למבני המגורים. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים ביתיים כמבנים חקלאיים, אלא במסגרת שימושים לא חקלאיים ובהתאם להוראות התכנית. שטחי הבניה/התכסית למבנים חקלאיים בשטח החקלאי בחלקה א' יהיו כדלקמן: <ol style="list-style-type: none"> למבנים שבתחום 4 הדונם: <ul style="list-style-type: none"> 50% תכסית לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות. 70% תכסית לרפת בקר לחלב ללולים ולחממות. 40% תכסית לרפת בקר לבשר ולדיר צאן. ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - קרקע חקלאית - 70% תכסית ללולים (פעילים בלבד כולל הגדלתם) 70% תכסית לחממות/בתי צמיחה בלבד. קווי הבנין יהיו 4 מ' למבנים חקלאיים, לחממות/בתי צמיחה ולסככות. 10 מ' למרכז מזון. מרחקי הצבה: <p>מרחקי הצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים מונה הדפסה 35 יהיו בהתאם לטבלת ההצבה העדכנית של משרד החקלאות ובהתאם להנחיות של משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 בהתאם למפלס קרקע טבעית. 	

4.4	קרקע חקלאית
	8. אי קבלת אישור משרד החקלאות לבקשה להיתר תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
ב	תנאים בהליך הרישוי תנאי להיתר בניה ללולים בשטח החקלאי, יהיה קבלת התייחסות אגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה בנושא שימור מי נגר ומניעת זיהום קרקע.
ג	הנחיות מיוחדות בנחלות בהן מוסמן בשטחים החקלאיים סימון של הנחיות מיוחדות יותר שימוש לגידול והחזקת תרנגולות בלולים קיימים וחדשים, בנחלות בהן קיים משק לולים פעיל. בתא שטח 49C יותר בית גידול לכלבים וחתולים.
4.5	נחל/תעלת נחל
4.5.1	שימושים מיועד לתעלת ניקוז
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח דרכי השירות הצמודות לתעלות הניקוז בכל המושב, תהינה פתוחה בכל עת ויתאפשר בהן מעבר כלים לשם ביצוע עבודות הניקוז הנדרשות בכל עת.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות
4.7.2	הוראות
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים השימושים בהתאם לתכניות המאושרות
4.8.2	הוראות
4.9	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים שטח למרכז אזרחי- מיועד לשירותי ציבור, עליו יחולו הוראות החלות על שטח למבני ציבור. בנוסף לשימושים המותרים בשטח למבני ציבור, יותרו בשטח זה גם מבני המנהלה והשירותים של המושב, מכולת לצרכי התושבים, ומחסני המשק לתחזוקת המושב.



תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
היקף הבניה לשטח מסחרי לא יעלה על 500 מ"ר. שטח כולל של לפחות 7 דונם מתוך יעוד הקרקע יוקצה לגן ציבורי.	
הוראות	4.9.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב		
5	0 (7)	4	4	2	8.5 (6)	3 (5)	(4)	(4)	170 (3)	695 (2)	(1)	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0 (7)	4	4	2	8.5 (6)	2 (9)	(4)	(4)	110 (3)	475 (8)	(1)	23A, 47A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0 (7)	4	4	2	8.5 (6)	3 (5)	(4)	(4)	170 (3)	695 (2)	(1)	18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 24A, 25A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 41A, 42A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0 (7)	4	4	2	8.5 (6)	3 (5)	(4)	(4)	170 (3)	695 (2)	(1)	43A, 44A, 45A, 46A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0 (7)	4	4	2	8.5 (6)	3 (5)	(4)	(4)	170 (3)	695 (2)	(1)	59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 78A	מגורים	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

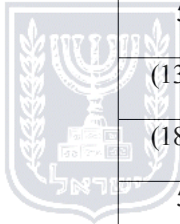


תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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										
5	(7) 0	4	4	2	(6) 8.5	(5) 3	(4)	(4)	(3) 170	(2) 695	(1)	79A, 80A, 81A, 82A, 84A, 85A, 86A, 87A, 88A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	(7) 0	4	4	2	(6) 8.5	(5) 3	(4)	(4)	(3) 170	(2) 695	(1)	96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 115A, 116A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	(7) 0	4	4	2	(6) 8.5	(11) 3	(4)	(4)	(3) 170	(10) 640	(1)	27A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(13) 5	(7) 0	4	4	1	5.2				(12)	500	(1)		פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(18) 0	(17) 3	(16) 3	(16) 3	1	(15) 5.2					(14)	(1)		מבני משק	קרקע חקלאית
5	5	5	5	3	12		(19)		30%	120%	(1)	301 - 299		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3	12		(19)		30%	(20) 120	(1)	303 ,302		תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1	1	1	1	1	4			(22)		(21) 100	(1)	,401 ,400 402		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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:

השטחים בטבלה מייצגים שטחים מותרים לכל נחלה.
מרחק בין מבנים - 6 מ' בין מבני מגורים, 6 מ' בין מבני ציבור
בנחלות שבהן תכניות מאושרות נפרדות לנחלות אלה, הוראות הבינוי וקווי הבנין יהיו בהתאם לתכניות המאושרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) 220 מ"ר לכל אחת מ-2 יח"ד מגורים גדולות + 55 מ"ר ליחידה קטנה צמודה + 200 מ"ר ליח"ד נוספת.
- (3) 60 מ"ר ליח"ד גדולה (30 מ"ר חניה, 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר למבואה, בליטות ומתקנים טכניים). 50 מ"ר ליחידה הנוספת (30 מ"ר לחניה, 12 מ"ר לממ"ד ו-8 מ"ר למחסן. בליטות ומתקנים טכניים יהיו על חשבון שטחי שירות אלה).
- (4) על חשבון שטח הבניה המותר מעל מפלס הכניסה.
- (5) 3 יח"ד גדולות + יחידה קטנה צמודה לאחד מבתי המגורים שאינה נספרת.
- (6) 8.5 מ' לגג רעפים. 7.5 מ' לגג שטוח.
- (7) לאזור החקלאי של הנחלה.
- (8) 220 מ"ר + 200 מ"ר ליח"ד נוספת + 55 מ"ר ליחידה קטנה צמודה שאינה נספרת.
- (9) 1 יח"ד גדולה + יחידת מגורים נוספת + יחידה קטנה צמודה לאחד מבתי המגורים שאינה נספרת.
- (10) 220 מ"ר לכל אחת מ-2 יח"ד מגורים גדולות + 200 מ"ר ליח"ד נוספת) בנחלה 27 לא תותר הקמת יח"ד קטנה שאינה נספרת על פי הוראות חכ/12 סעיף 1.6.
- (11) 3 יח"ד גדולות.
- (12) על חשבון השטח העיקרי.
- (13) בנחלות עם 2 קווי בנין קדמי קווי הבנין הקדמיים יהיו 5 מ' ולא בהתאם לרוזטה.
- (14) בתחום ה-4 דונם הראשונים 50% תכסית לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות. 70% תכסית לרפת בקר לחלב ולוליים ולחממות. 40% תכסית לרפת בקר לבשר ולדיר צאן. ב. ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - קרקע חקלאית - 70% תכסית לוליים (פעילים בלבד כולל הגדלתם) 70% תכסית לחממות/בתי צמיחה בלבד..
- (15) לרפתות ודירים ע"פ הנחיות משרד החקלאות.
- (16) 3 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן וכמסומן בתשריט לדרך.
- (17) 3 מ' או כמסומן בתשריט לדרך.
- (18) 0 למגורים.
- (19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: על חשבון שטחי השירות המותרים מעל לכניסה.
- (20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: היקף הבניה לשטח המסחרי לא יעלה על 500 מ"ר.
- (21) ל-3 תאי השטח.
- (22) על חשבון השטחים המותרים מעל למפלס הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בבינוי תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובהתאם לסמכותה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, בהתאם למגבלות הקרקע וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, 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.
6.3	ניקוז
	<p>ניקוז הנחלות:</p> <ol style="list-style-type: none"> בתכנית הבינוי שטחי הגינון במגרשים יהיו הנקודות הנמוכות במגרש. המגרשים המיועדים למגורים יתוכננו כך שלפחות 20% משטח המגרש יתוכנן כשטח גינון המיועד להשהיית מי הנגר, מזעור כמויות הנגר וריסונו. החצר תתוכנן כך שיובטח בלט מספיק בין המשטחים המרוצפים ובין הגינה. כלל מי הנגר במגרש, כולל מים ממרזבם וממשטחים מרוצפים יופנו לעבר השטחים המיועדים לקליטתם. שטחי הגינון יתוכננו מקרקע מחלחלת או כל פרט חילחול מתאים כך שמים עודפים יאגרו ולא יופנו לעבר הרחוב. מי המרזבים לא יופנו לכבישים או לשטחים מרוצפים, אלא לשטחי גינון או חילחול. כל תוספת בניה בנחלות חייבת לשמור על שיפוע האפיקים הטבעיים ולא ליצור הגבהות או הנמכות מקומיות שיפרו את כיווני הזרימה הטבעיים.

<p>ניקוז</p>	<p>6.3</p>
<p>8. נדרש לתחזק את התעלות הקיימות ולדאוג לנקיון לפחות פעם בשנה לפני תחילת הגשמים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.4</p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>מבלי לגרוע מהאמור בכל דין, בשלב מתן היתר הבניה תידרש היועצות עם פקיד היערות במידה וקיימים בתחום הבקשה עצים בוגרים או לשימור.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.6</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>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <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. 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. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. 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>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א - ביוב</p> <p>תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב של הישוב המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ב - מים</p>	

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.

ג - תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל תהיה תת-קרקעית בלבד.

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

ד-(א). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ד-(ב). 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 אוריי 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 עבודות 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.8

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בניה בחלקת המגורים יהיה הכנת תכנית בינוי אשר תציג את מלוא פוטנציאל הבניה למגורים, פרישת הבינוי, דרכי גישה, ניקוז חניות וכד'. בנוסף יש להציג פרישת בינוי לשימושי פל"ח המבוקשים בנחלה.
2. בקשות להיתר יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
3. כל בנייה חדשה בתחום עורקי ניקוז, תחייב קבלת חו"ד רשות הניקוז כתנאי להיתר בניה.
4. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 302-303 ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור - בהם אתרים בנויים ונופיים הראויים לשימור, יהיה הכנת תכנית בינוי על בסיס ממצאי תיק התייעוד. תכנית הבינוי תקבע את אופן שילוב הבנייה החדשה עם המבנים והעצים לשימור.
5. תנאי להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברתו להתייחסות איגוד ערים לענין עמידה בתקנות הקרינה הבלתי מייננת.
6. תנאי להגשת היתר בניה למתקן הנדסי בתחום מגבלות תת"ל/18 בתאי שטח 400,401 יהיה היוועצות עם רכבת ישראל וקבלת חוות דעת הממונה על הקרינה הבלתי מייננת כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המגביל.
7. תנאי למתן היתרי בניה ליח"ד הנוספת מתכנית זו יהיה השלמת והתאמת מערכת הביוב הציבורית כנדרש בתכנית האב לביוב של המועצה.

6.9

הסדרת שטח/ מקרקעין

- ניתן לפצל מגרש/מגרשים למגורים מתוך חלקת המגורים בנחלה במסגרת תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית. ובמקביל יש לאשר תכנית בינוי בנחלה כולל הבטחת דרכי גישה. להפרדת מגרש מחלקת המגורים בנחלה יש לפעול כדלהלן:
1. המגרש המפוצל מהנחלה יהיה בתחום המגורים בנחלה והמסומן בתכנית בסימון של הנחיות מיוחדות.
 2. זכויות הבניה ויח"ד יגרעו מהזכויות המותרות בנחלה.
 3. התרת יחידת דיור אחת בלבד במגרש המתפצל.
 4. גודל המגרש/מגרשים אשר יפוצל מהנחלה לא יעלה על 500 מ"ר, במידה ומוצע לפיצול מגרש מבונה ניתן להציע שטח גדול יותר בהתאמה למבנה הקיים.
 5. ככל שניתן, יש לשמור על מרחק של 6 מ' בין מבני מגורים בנחלה ומבנה במגרש שהוחלט לפצל.
 6. גודל יחידת דיור לפיצול תהיה לפחות 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות.
 7. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה במידה ואין בתחום חלקת המגורים בנחלה בית מגורים לבעל הנחלה.
 8. הבטחת קיומה של דרך גישה או זיקת הנאה למגרש המתפצל אשר תירשם לטובת המגרש שאין לו גישה ישירה לדרך.
 9. הגבלת השימושים במגרש המתפצל למגורים בלבד (לא יותרו במגרש זה שימושי פל"ח/חקלאות).
 10. מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית ככל שיידרש.

6.10

הפקעות ו/או רישום

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11

קווי תשתית**סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק**

רצועת הבטיחות היא תחום בו מוטלות מגבלות בניה בשל קווי הדלק (להלן: "רצועת הדלק") - בשטח רצועת הדלק תהיה זיקת הנאה ושימוש לחברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ וכן לחברת

<p>6.11</p>	<p>קווי תשתית סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p>
	<p>"קו מוצרי דלק בע"מ" לשם הנחת קווי-צינור להולכת דלק ונפט גולמי בתוכם. כל עבודה בתחום רצועת הדלק תת"ק או עילית, תבוצע בתיאום מראש עם חברות הדלק, באישורן בכתב ובפיקוחן הצמוד.</p> <p>ביצוע חציות של רצועת הדלק יהיה על חשבון מבקש החציה, בהתאם להנחיות חברות הדלק.</p> <p>1. רוחב רצועת קו הדלק של קצא"א 10 מ', בתחום רצועת קו הדלק של קצא"א אסורה כל עבודה ו/או חפירה ו/או העברת תשתית מכל סוג (תת-קרקעית ו/או עילית).</p> <p>2. כל עבודה מתוכננת או מבוקשת במרחק של 10 מ' מגבול רצועת קו הדלק תתואם מראש מול חברת קצא"א.</p> <p>3. במקום שבו עובר קו הדלק של חברת תש"ן יש להשאיר רצועת בטיחות ברוחב שלא יפחת מ-7 מ' מכל צד של קו הדלק. ברצועת הדלק חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא כולל הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחסומים מעבירי מים, מבני דרך וכו'.</p> <p>כמו כן, חל איסור על נטיעת עצים וגינון בשטח רצועת קווי הדלק. בתחום רצועת הדלק ניתן לשתול דשא או להניח כורכר בלבד. יש להותיר את רצועת הדלק פנויה ופתוחה כמסדרון תשתיות על מנת לאפשר לחברה ומי מטעמה נגישות באופן רציף ושוטף לקווי הדלק הן ע"מ לבצע בדיקות תקינות ובטיחות והן בכדי לבצע עבודות אחזקה שונות ולרבות עבודות הנחת קווים נוספים.</p> <p>בכלל כך, אין להפריע בכל צורה שהיא לביצוע הסיורים על ידי חברות הדלק ואין להציב גדרות, מחסומים וכד' המונעים/מעכבים גישה לרצועת הדלק. לא ינתן היתר לפעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק.</p>
<p>6.12</p>	<p>קווי בנין</p> <p>א- קו בנין מדריך מס' 4 - יהיה 75 מ' מרצועת הדרך. בתחום קו בנין מדריך מס' 4 לא תותר כל בניה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית עפ"י תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.</p> <p>ב- קו בנין ממסילת ברזל - יהיה 120 מ' מציר המסילה.</p> <p>ג- קו הבנין מהרצועה למעבר קווי הדלק יהיה 25 מ' מקצה גבול הרצועה. אין לבנות מבנים כלשהם, לרבות מבנים חקלאיים, במרחק הקטן יותר מ-25 מ' מגבול הרצועה.</p> <p>ניתן להקטין את קו הבנין ל-7 מ' בתנאי שיבוצעו ההגנות הדרושות בצינורות באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>לחממות בלבד ניתן להקטין את קו הבנין ל-7 מ' גם בטרם ביצוע ההגנות לצינורות, בתנאי קבלת אישור החברה האחראית לקווי הדלק.</p>
<p>6.13</p>	<p>שימור</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התעוד.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור ובסביבתו הקרובה.</p> <p>ד. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הגשת בקשה להיתר. תיק התיעוד יאושר ע"י ועדת השימור המקומית. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מינהל התכנון לתיעוד מקדים ולתיק תיעוד ועדכוניהן מעת לעת.</p>



שימור	6.13
<p>ה. לא תותר תוספת בניה על גבי מבנה לשימור.</p> <p>ו. הועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור להתיר שינויים הנחוצים להמשך תיפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור.</p> <p>ז. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>ח. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p> <p>ט. שימור נופי - המדשאה המרכזית המהווה חלק בלתי נפרד מהמרכז הציבורי - מסומנת לשימור נופי כל תכנית לבינוי באזור, תקבע את אופן שילוב הבניה החדשה עם המבנים והמדשאה והעצים לשימור.</p> <p>1. יישמר המרחב הציבורי הפתוח של המתחם.</p> <p>2. לא תותר בניה חדשה.</p> <p>3. לא תותר פגיעה בעצים בוגרים אלא באישור פקיד היערות ובכפוף לדו"ח אגרונומי עדכני.</p> <p>4. שיקום צמחייה ייעשה בהתאמה לצמחייה הוותיקה הקיימת.</p> <p>5. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובתיאום עם ממונה השימור. מתקנים אלה יהיו תת-קרקעיים ככל שניתן.</p> <p>6. מבנים לשימור :</p> <p>1- בית הספר שנות ה- 50</p> <p>2- מבנה המשטרה (מחלבה) שנות ה- 50</p> <p>3- מחלבה שניה 1961</p> <p>4- בית הכנסת שנות ה- 50</p> <p>5- מרפאה שנות ה- 60</p> <p>6- נוקטה שנות ה- 50</p> <p>7. מועדון נוער שנות ה- 50</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>על סמך תשריטי חלוקה ניתן יהיה להחכיר מגרשים במרכז האזרחי (ביעוד: תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור) בחכירת משנה למועצה האזורית (בהתאם לנהלי ר.מ.י ומרכז המועצות האזוריות).</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 190(ב) לחוק התו"ב, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן היתרי בניה ליחיד הנוספת מתכנית זו בנחלה	לא יתאפשר לקבל היתרי בניה ללא השלמת והתאמת מערכת הביוב הציבורית כנדרש

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		<p>בתכנית האב לביוב של המועצה. שדרוג מערכת הביוב יעשה על פי ובכפוף לתכנית אב לביוב של מועצה אזורית חוף הכרמל אשר תהייה בתוקף במועד הגשת הבקשה .</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תוך 10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35