

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/03/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

20/06/2023

תכנית מס' 351-0769265

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת יחידה שלישית בנחלה - אביאל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מושב אביאל.  
תכנית זו מתאמת בין כלל התכניות המאושרות במקום ומטרתה העיקרית הינה תוספת יחידה שלישית בנחלות.  
התכנית מסדירה שימושים, זכויות בניה בנחלות ובמגרשים והבינוי בישוב.

התכנית מרחיבה את שטחי המגורים בנחלות ל 2.5 ד' ומאפשרת יחידת מגורים שלישית בנחלה בהתאם לעקרונות שינוי 1' ב' לתמ"א 35.  
המושב נכלל בלוח 2 של תמ"א 35 והוגבל ל-300 יח"ד.

סה"כ קיימות במושב:

51 נחלות, שבכל אחת מהן אושרו 2 יח"ד + יחידת הורים קטנה, וכן 9 נחלות (שפיצלו מגרש מנחלה) בהן מותרת יחידת אחת בלבד + יחידת קטנה. סה"כ 111 יחידות בנחלות (לא כולל יחידות דיור קטנות).  
9 מגרשים מפוצלים מנחלות בהן מותרת יחידת אחת בכל מגרש - סה"כ 9 יחידות  
10 מגרשים לבעלי מקצוע בכל מגרש 1 יחיד + 4 יחידות במגרשי בעל מקצוע מפוצלים. סה"כ 14 יחידות  
80 מגרשי הרחבה לבניה בכל מגרש 1 יחיד. סה"כ 80 יחידות.

לפיכך אושרו במושב עד כה 214 יחידות.

במושב פוצלו 9 יחידות (מהם 5 בהליך קנייני: 2P, 34P, 54P, 63P, 72P - ו- 4 בהליך תכנוני: 70P) (תכנית 351-0083618), (תכנית 351-0590331) 1P (תכנית 351-0476978), 48P, (תכנית מ/מק/89) 52P (תכנית 351-0196436) 28P) בנוסף 2 מגרשים נגרעו ע"י רמ"י עקב חוסר מימוש (מנחלה 55,85).  
ב-2 נחלות אלו שנגרע מהן המגרש באופן לא סטטוטורי ולא רצוני מתווספות 2 יחידות וסה"כ יחידות בנחלות אלה יהא 3 יחידות ויחידת קטנה ובשטח מוגדל של 2.5 ד'.  
ב-9 נחלות שפוצל מהן מגרש (בין שבהליך סטטוטורי או בהליך קנייני של מכירה תתוסף יחידת אחת בלבד ובנחלות יותרו 2 יחידות ויחידת קטנה.  
ביתר הנחלות (הכוללות מגרש בן ממשיד) תתוסף יחידת אחת בכל נחלה ובסה"כ, כולל מגרש בן ממשיד, יהיה 3 יחידות ויחידת קטנה.

התכנית מבקשת:

- להוסיף יחידת דיור שלישית בכל נחלה מאושרת. כלומר תוספת של 60 יחידות דיור + תוספת יחידות במגרש 72 לפי תשריט חלוקה מאושר. סה"כ מבקשת התכנית להגיע ל- 275 יחידות.
- להרחיב שטחי המגורים בנחלות ל 2.5 ד', לנחלות הקטנות משטח זה. (כיוון שמרבית הנחלות במושב מפוצלות לשני מגרשי מגורים ללא רצף גיאוגרפי-פיזי (מגרש הורים ומגרש בנים), השלמת השטח נעשתה לסך השטח המצטבר של המגורים בנחלה A+B).
- כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט חלוקה, בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש, המוגבל בגודלו, לתשריט יצורף נספח בינוי. בתשריט החלוקה ותכנית הבינוי ייבחנו מיצוי זכויות בניה מלאות בחלקה כשיקול לאשור תשריט החלוקה לפיצול. ניתן לקבל גודל מגרש מירבי הגדול מ-500 מ'ר לצורך מבנה קיים ולאחר שהוכח כי נלא ניתן לפצלל מגרש בגודל 500 מ'ר- הכל בכפוף להכנת תכנית מפורטת פרטנית לאותה נחלה בסמכות מקומית.
- תוספת שמושים למגורי עובדים זרים (בהתאם ובתאימות לתכנית 351-0276949 שהוחלט להפקידה בתאריך 18.2.2019 ואשר קודמה לכלל שטח מוא"ז אלונה).

סה"כ מבקשת התכנית להגיע למסגרת של 275 יחידות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יחידה שלישית בנחלה- אביאל

מספר התכנית 351-0769265

1.2 שטח התכנית 1,150.384 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

מנשה-אלונה	מרחב תכנון מקומי
199617	קואורדינאטה X
715445	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב אביאל

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

אלונה - חלק מתחום הרשות: אביאל

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אביאל

שכונה מושב אביאל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	7, 9-44	חלק	מוסדר	12414
18, 21, 23-24, 26	9-16, 22, 25, 27-37, 39-59, 62, 65-66	חלק	מוסדר	12415
54, 57, 93	2-27, 29-33, 35-39, 41-49, 58-61, 64, 66-91, 94-96, 98-100, 102-103, 105-106, 108-191, 193, 197-202	חלק	מוסדר	12416

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 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

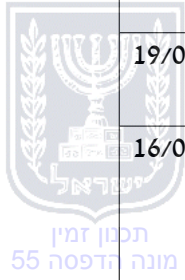
**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 35 / 1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
351-0083618	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0083618	6763	4100		26/02/2014
351-0154153	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0154153	7001	3970		08/03/2015
351-0196436	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0196436	7126	443		19/10/2015
משח/ 1 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את משח/ 1 / א	0			17/11/1985
ג/ 921	החלפה	תכנית זו מחליפה את ג/ 921	2897	1204		24/02/1983
מ/ 277	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/ 277	4964	1737		21/02/2001
מ/ 352	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 352. הוראות תכנית מ/ 352 תחולנה על תכנית זו.	6017	435		04/11/2009
מ/ מק/ 83	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/ מק/ 83	5837	4255		05/08/2008
מ/ מק/ 89	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/ מק/ 89	5603	823		06/12/2006
מ/ מק/ 90 / ש / 1206	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/ מק/ 90 / ש / 1206	5631	1726		20/02/2007
351-0476978	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0476978	9971	1187		07/11/2021
351-0590331	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0590331	9971	1188		07/11/2021
351-0688564	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0688564	10026	1731		30/11/2021

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		351-0688564				
351-0652099	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 351-0652099	10140	2876		19/01/2022
מ/ 400 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 400 א. הוראות תכנית מ/ 400 א תחולנה על תכנית זו בנושא הריסת לולים קיימים בתחום הישוב.	6460	5848		16/08/2012

**הערה לטבלה:**

על אף יחסי ההחלפה והשינוי, תוכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכוח תוכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכניות קודמות, יחולו ההוראות המקילות לרבות לגבי אחוז תכסית וקווי בניין. תכנית זו תואמת לתשריט חלוקה מאושר אחמ/6.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך רקע למיצוי קיבולת יח"ד בישוב לפי לוח 2 לתמ"א 35	10: 13 01/03/2022	איתי זהבי	01/03/2022	1	1: 2500	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי רקע מתוך גרמושקה לפיתוח מתחם חינוך בלתי פורמלי במושב אביאל	13: 59 08/03/2022	איתי זהבי	06/02/2022	1	1: 1	רקע	בינוי
לא	טבלת שטחי נחלות	17: 17 24/05/2022	איתי זהבי	23/05/2022	6	1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	11: 27 30/01/2022	מאיר רוזנטל	30/01/2022	28	1: 1500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז-תשריט	11: 25 30/01/2022	מאיר רוזנטל	30/01/2022	1	1: 1500	מנחה	ניקוז
לא	נספח שימור מנחה	15: 30 26/06/2022	איתי זהבי	26/06/2022	83	1: 2500	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה - גליון 2 המסמך הינו במעמד מנחה אך בכל הנוגע לתכנון לבצוע הוא יהיה במעמד רקע לרבות לגבי מיקומם של תחנות אוטובוס	15: 12 26/06/2022	יואב קולר	26/06/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה -גליון 1 המסמך הינו במעמד מנחה אך בכל הנוגע לתכנון לבצוע הוא יהיה במעמד רקע לרבות לגבי מיקומם של תחנות אוטובוס	15: 09 26/06/2022	יואב קולר	26/06/2022	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	פרוגרמה לשטחי ומבני ציבור	15: 04 19/01/2022	איתי זהבי	19/01/2022	4	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב - גליון 1	09: 31 27/04/2021	מאיר רוזנטל	12/04/2021	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים - גליון 1	08: 57 27/04/2021	מאיר רוזנטל	12/04/2021	1	1: 2000	מנחה	מים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים וביוב	14: 01 07/02/2022	מאיר רוזנטל	07/02/2022	9	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	14: 16 16/01/2022	איתי זהבי	16/01/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



## 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 אלונה	עמיקם			04-6288526		arie@alona. org.il
	פרטי	(2)		מושב אביאל- כפר שיתופי בע"מ	אביאל			04-6389352	04-6380819	reudor.roich man@walla .co.il

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמיקם ד.ג. מנשה 37830.

(2) כתובת: ד.ג. אלונה 233456.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב אביאל- כפר שיתופי בע"מ	אביאל	(1)		04-6389352	04-6380819	reudor.roichman@w alla.co.il

(1) כתובת: ד.ג. אלונה 233456.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086552	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	80079		נוף הגליל	השושנים	20	04-6013680	04-6013680	k0522840602 @gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יואב קולר	910		הרצליה	משכית	15	077-4518726		yoav@kav- medida.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	מאיר רוזנטל		מ. רוזנטל מהנדסים בעמ	אחיהוד	(1)	22	04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת : מתחם תעשייה בר-לב, הרותם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חלקת מגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, המיועדים למגורים (יח"ד אחת לפחות + יח"ד קטנה), וכן לפעילות חקלאית ע"פ תכנית זו. חלקת מגורים בנחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" / "מגורים" והיא מורכבת ממגרש אחד, או משני מגרשים שמספרם זהה עם תוספת סימן A או B לכל אחד מהם, המהווים ביחד יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
יח"ד קטנה	יח"ד בשטח עד 55 מ"ר שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמא/35 על תיקוניה, והיא צמודה ליח"ד שאיננה ניתנת לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.

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

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

הוספת יחידות דיור המהוות יח"ד שלישית בנחלות המאושרות ויצירת מסגרת תכנונית אחת לכלל המושב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת 60 יחידות דיור בנחלות, המהוות יח"ד שלישית בנחלה והגדלת זכויות בניה בהתאם
2. הגדלת שטח מגורים בנחלה (מגורים בישוב כפרי) ל- 2.5 דונם, כולל שטח ביעוד מגורים בישוב כפרי וכן שטח ביעוד מגורים אי לבנים ממשיכים בצרוף האות B. (בנחלות הקטנות משטח זה).
3. הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי.
4. חלוקת מגרש 72 לשני מגרשים לצורך התאמה לתשריט חלוקה מאושר מס' אחמ/6
5. הגדלת זכויות בניה למבני ציבור והוספת שמושי תעסוקה.
6. תוספת שמושים למגורי עובדים זרים בנחלות (בהתאם ובתאימות לתכנית 351-0276949 שהוחלט להפקידה בתאריך 18.2.2019 ואשר קודמה לכלל שטח מוא"ז אלונה).
7. קביעת הוראות לענין תשתיות בישוב.
8. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1B, 4B, 15B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 35B, 36B, 37B, 38B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 49B, 50B, 51B, 53B, 56B, 57B, 59B, 62B, 67B, 71B, 73B, 76B, 77B, 79B, 86B, 200 - 279	מגורים
1P, 2P, 17, 18, 28P, 34P, 48P, 52P, 54P, 55P, 58, 63P, 70P, 72P, 74, 85P, 89 - 92, 116, 531, 532, 781, 782, 821, 822	מגורים א'
1A, 2A, 4A, 15A, 16A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 59A, 60A, 62A, 63A, 64A, 67A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 76A, 77A, 79A, 81A, 85A, 86A	מגורים בישוב כפרי
600	מתקנים הנדסיים
506 - 500	מבנים ומוסדות ציבור
1H, 2H, 15H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 59H, 60H, 62H, 63H, 64H, 67H, 69H, 70H, 71H, 79H, 81H, 85H, 86H, 700 - 704, 706 - 708	קרקע חקלאית
302	שטח ציבורי פתוח
310 - 303, 301, 300	שטח פרטי פתוח
415 - 400	דרך מאושרת
420	דרך מוצעת
468 - 450	שביל

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
500	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק אתר לשימור ומספרו
301	שטח פרטי פתוח	בלוק אתר לשימור ומספרו
503, 500	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
306	שטח פרטי פתוח	בלוק מבנה לשימור
52P, 55P	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
450	שביל	דרך /מסילה לביטול
51A, 52A	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
2H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 36H, 37H, 38H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 59H, 62H, 63H, 67H, 70H, 85H, 700, 703	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	409
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	822, 821
מבנה להריסה	דרך מאושרת	411
מבנה להריסה	מגורים	1B
מבנה להריסה	מגורים א'	822, 17
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2A, 62A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	63H, 702, 708
מבנה להריסה	שביל	463, 461
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	47H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 704

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
3.77	43,351	אזור מגורים (הרחבה)
8.92	102,560	דרך מאושרת
7.33	84,346	מבני ציבור
0.63	7,194	מגורים (מגרשים מפוצלים)
15	172,552	מגורים בישוב חקלאי
1.96	22,570	מגורים לבעלי מקצוע
58.30	670,635	קרקע חקלאית
0.33	3,838	שביל
3.76	43,247	שפ"פ
0.01	91	תחנת טרנספורמציה
<b>100</b>	<b>1,150,384</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.91	102,453.92	דרך מאושרת
0.01	169.04	דרך מוצעת
7.32	84,257.68	מבנים ומוסדות ציבור
8.59	98,850.26	מגורים
2.79	32,133.96	מגורים א'
9.77	112,388.19	מגורים בישוב כפרי
0.01	91.25	מתקנים הנדסיים
58.48	672,799.43	קרקע חקלאית
0.35	3,995.74	שביל
3.72	42,746.32	שטח פרטי פתוח
0.04	500.22	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>1,150,386.01</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>יעוד זה הוא מגורים בנחלות (תאי שטח עם צירוף האות A) בתאי שטח בצירוף האות A (שמהווים ראש הנחלה) יותרו כל השימושים המפורטים מטה</p> <p>1. בתי מגורים - יותרו יחידות דיור חד משפחתיות ו/או דו משפחתיות. בנחלות יותרו עד 3 מבנים למגורים בהתאם ובכפוף לסוג הנחלה ולטבלת זכויות סעיף 5. גודל מקסימלי למבנה הינו 300 מ"ר.</p> <p>2. תותר יחיד קטנה (בתאי השטח בצירוף האות A בלבד) בייעוד מגורים ישוב כפרי בלבד, ובצמידות לבית שבראש הנחלה.</p> <p>3. מחסנים דירתיים, חניות מקורות פרטיות, בריכת שחיה פרטית ומתקנים הנדסיים לשירות הנחלה בלבד.</p> <p>4. ניתן לשלב משרד לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מבית המגורים בשטח 25 מ"ר ומסך זכויות הבניה וכחלק ממבנה המגורים.</p> <p>5. שימושי פלי"ח כולל בריכת שחיה כשמוש נלווה לשימושים אלה ועד- 500 מ"ר. שימושי פלי"ח המותרים בנחלה (מגורים בישוב כפרי ובשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות) : א. שירותי משרד שונים ב. אירוח כפרי. לא יותר שימוש ביח"א למטרת מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת. שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת עפ"י תקנות סטיה ניכרת, התשס"ב סעיף 2 (19) לחוק התו"ב. ג. סדנאות לאומנות. ד. שירותי צהרון, משפחתון, ומעון יום לקשישים. ה. חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום על פי הראות תכנית זו. ו. שימוש למלאכה ותעשייה זעירה לצורך יקבי בוטיק (עד 30,000 בקבוקים) ובתי בד בלבד. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת עפ"י תקנות סטיה ניכרת, התשס"ב סעיף 2 (19) לחוק התו"ב.</p> <p>6. שמושים נלווים לחקלאות כדלהלן : כחלק מ-500 מ"ר לבינוי המוקצים לשימושי פלי"ח, יותר גם בינוי בשטח 350 מ"ר לטובת השימושים הבאים : מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית מן החי והצומח, בית בד, יקב, יצור גבינות, בשמים סבונים, ריבות, מיצים, רפוי וטיפול בבע"ח, ליטוף, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה וכו' לרבות מחסנים וסככות. יותר עיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית כגון ייצור שמן מזיתים- בית בד, ייצור יין מענבים- יקב, ייצור גבינות מחלב- מגבנה, ייצור בשמים וסבונים מצמחי תבלין ובושם, ייבוש תבלינים ופרחים, ייצור ריבות, פירות מיובשים, מיצים, ותמציות.</p> <p>ותר פעילות תיירותית וחינוכית - פעילות המבוססת על פעילות חקלאית המתקיימת בנחלה, הצגת הענף החקלאי ומוצריו, השתתפות בחווית הקטיף והאסיף או שימוש במבנה קיים ושימורו לצורך הצגת מורשת ההתיישבות- בשטח עד 150 מ"ר.</p> <p>7. בנוסף לאמור, יותרו מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות. המבנים יכללו חדר אוכל מחסן וכל השימושים הנלווים הנדרשים במישרין למגורי פועלים זמניים בחקלאות.</p> <p>שימושי פלי"ח ושימושים נלווים לחקלאות יותרו בראש הנחלה בשטח המגורים של כ-2.5 ד' או בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה. מבנים לפועלים זמניים בחקלאות יותרו רק בשטח בייעוד מגורים ביישוב כפרי. עם זאת, ככל שהוכח לוועדה המקומית שלא ניתן למקם מבנים אלה בשטח המגורים שבראש הנחלה-ניתן יהיה למקם אותם גם בשטח חקלאי עם ההנחיות המיוחדות.</p>
4.1.2	הוראות
א	תכנית בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבנייה כולל יח"ד שלישית, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע לרבות המבנים החקלאיים המתאפשרים, הצגת קווי הבניין כפי בנתקעו בתכנית, זיקת הנאה ככל התידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, ניקוז ומעבר ברוחב מיני של 4 מ' לשטח החקלאי.</p> <p>2. כתנאי להוצאת היתר תידרש הכנת תכנית בינוי למימוש הזכויות בנחלה לאישור הועדה המקומית במקרים הבאים:</p> <p>א. כתנאי להוצאת היתר ליחידת דיור בנחלה, שימושי פל"ח ושימושים נלווים לחקלאות.</p> <p>ב. כתנאי וכרקע לאישור תכנית חלוקה של חלקת המגורים בנחלה (ניתן לפצל מגרש גם ממגרש הבן ממשיך המהווה חלק בלתי נפרד מנחלה).</p> <p>3. במסגרת תכנית בינוי תותר הפרדה בין יח"ד הבנויות בקומות.</p> <p>4. כל פיתוח ו/או בניה יעשה בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. פיצול מגרשים מנחלות:</p> <p>(א) ניתן יהיה לפצל מגרש עפ"י גודל מגרש קיים במלואו או פיצול ל-2 יח"ד.</p> <p>(ב) ניתן יהיה לפצל מגרש מפוצל בגודל מינימאלי של 350 מ"ר ובגודל מקסימאלי של 500 מ"ר או לפי הקיים.</p> <p>(ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ותשריט חלוקה כתנאי לפיצול מגרש מנחלה, שתכלול את כל שטח המגורים בנחלה בשלמותו.</p> <p>(ד) זכויות הבניה למגרש המפוצל יהיו מתוך סך הזכויות המפורטות בתכנית כמפורט להלן: 225 מ"ר שטחי בנייה עיקריים, 25 מ"ר למשרד, ו-55 מ"ר שטחי שירות. היחידה המשרדית תותר כחלק ממבנה המגורים. קווי בנין למגרש המיועד לפיצול יהיו 3 מ' לקו בנין צידי ואחורי, קו בנין קדמי יהיה בהתאם לתשריט. במקרה של פיצול בית מגורים קיים, תתאפשר התרת קווי בנין צדדי של 2 מ'.</p> <p>(ה) הבינוי יציג מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויח"הד (הן במגרש בן ממשיך והן בנחלת המקור לאחר פיצול ובמגרש החדש המתפצל) ואישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את פוטנציאל הבנייה כולל יח"ד שלישית, פל"ח ושימושים נלווים לחקלאות, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע לרבות המבנים החקלאיים המתאפשרים, הצגת קווי הבניין כפי בנקבעו בתכנית, זיקת הנאה ככל התידרש, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות ביצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה, ניקוז וכו'.</p> <p>(ו) תשריט החלוקה יכלול פתרונות גישה ונגישות לתאי שטח המפוצלים ולחלקה החקלאית.</p> <p>(ז) לשם הבהרה: במגרש המשוך לנחלה יותר פיצול ל 2 מגרשים בני 500 מ"ר כל אחד (היח"ד מתוך סה"כ זכויות של הנחלה) או לחילופין פיצול המגרש בשלמותו עם יח"ד דיור אחת (מתוך סה"כ זכויות של הנחלה).</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 40% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושי פל"ח ביישוב או לאחר הקמת 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור הועדה המקומית ומהנדס המועצה לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>



## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

מבנה להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:

1. הלנת מגורי עובדים זרים תהיה במבנה יביל בלבד, אשר הובל בשלמותו מוכן להקמה והוצב על פני הקרקע הטבעית. ניתן יהיה ליישר את הקרקע לצורך על מנת להציב את המבנה.
2. למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית בלבד.
3. הקמת מבנה להלנת עובדים זמניים תהיה בהתאם להנחיות משרד הכלכלה לעת הוצאת היתר בניה.
4. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הצגת רשיון העסקת עובדים זרים ומספר העובדים.
5. השימוש במבנים לעובדים זרים יותר רק לבעל הזכות בקרקע (חוכר או בר רשות) וכל עוד לבעל הנחלה יש היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים. לא תותר השכרת המבנים לצד ג'.
6. ככל ותוקף ההיתר יפקע או לא יחודש, השימוש הזמני למגורי עובדים זרים יופסק והמבנים יפונו משטח הנחלה.
7. מיקום המבנה:
- לא תתאפשר הקמת מבנה מגורים לעובדים זמניים במגרש לבן ממשיך (תאי שטח עם האות B) אשר הינו מגרש למגורים בלבד.
8. גודל והגדרות המבנה:
- א. מבנה מגורים מלפועלים זמניים יכול: חדרי מגורים, מטבח, שירותים ומקלחת ויותקנו בו סידורים לבישול ולחימום/קירור ואוורור המבנה. יותר מבנה שירותים ו/או מטבח משותף למס' מבנים סמוכים של פועלים זרים, במבנה נפרד, במסגרת הזכויות וההוראות של תכנית זו. המבנה יהיה בעל שטח חלונות לתאורה ואוורור מספקים.
- ב. המבנה יעמוד בכל הנדרש בחוקים ותקנות העדכניות להטחת מגורים הולמים לעובדים זרים.
9. סוג המבנה:
- ותור הצבת מבנים יבילים בלבד אשר הובלו בשלמותם ממקום יצורם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה עד 70 ס'מ מעל פני הקרקע.
10. תנאים להיתר בניה:
- א. אשור רמ"י.
- ב. אשור משרד החקלאות
- ג. אשור אגוד ערים לאכות הסביבה
- ד. אשור רשות כב"א.
- ה. אשור פיקוד העורף לנושא חדרי בטחון.
- ו. הגשת תכנית בינוי לכלל חלקה א' של הנחלה (מגורים וחקלאות) תוך מיצוי כלל הזכויות הפוטנציאליות ואשר תכלול את העמדת המבנים הקיימים והמתוכננים, פתרונות מים, ביוב וניקוז, גובה מפלסי המבנים, קירות תמך או מסלעות במידה וישנו צורך, נגישות וחניות. מבקש ההיתר יגיש נספח מפורט לנושא התשתיות הקיימות והדרושות.
11. בעל הנחלה יגיש מסמך התחייבות שתנוסח ע"י יועץ המשפטי של הוועדה המקומית ולפיה בין היתר המבנה ישמש למגורים לעובדים זמניים לחקלאות בלבד, כל זמן שיש בידו רשיון להעסקתם, ולא ישמש למגורים אחרים, השכרה וכד'. כמו כן מבקש ההיתר יחתום על הסכמה בלתי חוזרת לכך שהוועדה המקומית רשאית להכנס למקרקעין ולהרוס את המבנה במידה ולא עמד בהתחייבותיו אלה או בתום תקופת ההיתר. במקרה זה כל העלויות הכרוכות בפינוי המבנה יחולו על בעל ההיתר.
12. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שמוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
13. למרות כל האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לסרב ליתן היתר להצבת מבנה יביל לעובדים זמניים בחקלאות אם סברה כי הצבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה או אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינם מאפשרות את השימוש המבוקש.



4.1	מגורים בישוב כפרי
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית.</p>
ו	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. במגרשים המשויכים לנחלות (המסומנים באות A או B) תותר הקמת יח"ד לבן ממשיך. היחידה תתוכנן במרווח 0 או 6 מ' מהמבנה הראשי. ניתן להקים יח"ד קטנה רק בשטח הנחלה במגורים בישוב כפרי המסומן באות A.</p> <p>2. בנחלות יותרו שמושי פלח בהיקף של 500 מר לנחלה בהתאם להוראות תכנית מ/352. המרחק בין מבני פלח ומגורים יהיה 6 מ'. הועדה מקומית תהיה רשאית לאשר מרווח 0 בין המבנים לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובהצגת תכנית בינוי.</p> <p>3. מחסנים-תותר הקמת מחסן במסגרת קוי הבניין בלבד. למעט במקרים הבאים:</p> <p>א. במידה ומחסן יהיה בעל קיר משותף עם חניה מקורה ומאחורי החניה, תתאפשר הקמתו בקו בניין "0" צידי, ללא חזית קדמית לרחוב. סה"כ אורך מבנה החניה המקורה והמחסן יחדיו לא יעלה על 8 מ'. בניית המחסן במקרה זה מותנית בבניית חניה מקורה ומחסן במבנה אחד. לא תותר בניית מחסן בקו צידי "0" כמבנה נפרד ללא חניה.</p> <p>ב. במגרשים הממוקמים מתחת לכביש הגישה אליהם- כאשר נוצר גובה למחסן כתוצאה מתנאי הקרקע, ניתן להקים מחסן מתחת לחניה המקורה, כך שלא יחרוג מתחום החניה.</p> <p>4. חניות</p> <p>א. תותר הקמת חניות (פתוחות ו/או מקורות) בחזית הקדמית, או במסגרת קווי הבניין, או בחזית קדמית וצידיית.</p> <p>ב. בניית חניה בקו בניין צידי תותר רק במידה ונשמרת דרך של 4 מ' בצד השני של הנחלה לצורך מעבר לחלק האחורי של החלקה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת חניה מקורה אחת אחרי השניה.</p> <p>ד. במידה ויוקם מבנה חניה עצמאי במרווח צידי וקדמי "0", אורכו ורוחבו של המבנה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ה. גובה החניה המקורה-</p> <p>בגג שטוח גובה פנימי 2.20 מ' וגובה חיצוני לא יעלה על 2.80 מ'.</p> <p>בגג רעפים גובה החל מ 2.20 מ' בקצוות, ולא יעלה על 3.7 מ' ברום הגג.</p>



4.2	מגורים
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>במגרשי בניה משויכים לנחלות (בנים ממשיכים לפי תאי שטח בצירף האות B בטבלה 5)- תאי שטח בצירוף האות B מהווים חלק בלתי נפרד מראש הנחלה (A) ויהוו מקשה אחת לענין סך יח"ד הדיור.</p> <p>בתאי שטח בצירוף האות B (שהינם חלק בלתי נפרד מהנחלה) יותרו כל השימושים המפורטים להלן</p> <p>1. בתי מגורים - יותרו יחידות דיור חד משפחתיות ו/או דו משפחתיות. 2. מחסנים דירתיים, חניות מקורות פרטיות, מחסן ביתי, מ.מ.ד, מחסן גינה ומתקנים הנדסיים לשירות הנחלה בלבד.</p> <p>3. ניתן לשלב משרד לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מבית המגורים ומסך זכויות הבניה במגרש ועד 25 מ"ר.</p>

4.2	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח המגרש כולל פתרונות חניה, גישה, מדרכות וגינון, כמו כן פתרון תשתיות לבית המגורים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתאי שטח בצירוף האות B יותר שמוש למגורים בלבד . לא תותר בתא שטח זה יח"ד קטנה או שמושי פל"ח</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית.</p>
4.3	מגורים א'
4.3.1	שימושים
	<p>במגרשי בניה שאינן משויכים לנחלות (תאי שטח עם מס' בלבד או בצירוף האות P, ראה פירוט בטבלה 5)-</p> <p>מגרשי הרחבה (או בעלי מקצוע לשעבר) :</p> <p>1. בנייני מגורים חד משפחתיים ומבני עזר לשימוש בית המגורים כגון חניה מקורה, מ.מ.ד. ומחסן .</p> <p>2. ניתן לשלב משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מבית המגורים ומסך זכויות הבניה במגרש ועד 25 מ"ר.</p> <p>מגרשים שפוצלו מנחלות בהליך תכנוני :</p> <p>1. בנייני מגורים חד-משפחתיים ומבני עזר לשימוש בית המגורים כגון מוסך פרטי, מ.מ.ד. ומחסנים.</p> <p>2. ניתן לשלב משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מבית המגורים ומסך זכויות הבניה במגרש ועד 25 מ"ר.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מחסנים-תותר הקמת מחסן במסגרת קוי הבניין בלבד. למעט במקרים הבאים :</p> <p>א. כאשר המחסן פינתי עם קו בניין אחורי "0". בגודל מקסי של 8 מ"ר.</p> <p>ב. במגרשים הממוקמים מעל למפלס הכביש תותר הקמת מחסן מאחורי מבנה החניה כך שאורך המבנה יחדיו לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>ג. במגרשים הממוקמים מתחת לכביש הגישה אליהם- כאשר נוצר גובה למחסן כתוצאה מתנאי הקרקע, ניתן להקים מחסן מתחת לחניה המקורה, כך שלא יחרוג מתחום החניה. חניות-</p> <p>א. תותר הקמת חניות (פתוחות ו/או מקורות) בחזית הקדמית, או במסגרת קווי הבניין, או בחזית קדמית וצידית.</p> <p>ב. תתאפשר התקנת 2 מקומות חניה (לא מקורות) אחת אחר השניה בחזית המגרש.</p> <p>ג. לא תותר התקנת חניה בקו בניין אחורי "0".</p> <p>ד. במידה ויוקם ויוקם מבנה חניה עצמאי בקו בניין קדמי וצידי "0", אורכו של המבנה לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ה. גובה חניה מקורה-</p> <p>בגג שטוח גובה פנימי 2.20 מ' וגובה חיצוני לא יעלה על 2.80 מ'.</p>

4.3	<b>מגורים א'</b>
	<p>בגג רעפים גובה החל מ 2.20 מ' בקצוות, ולא יעלה על 3.7 מ' ברום הגג. בריכות שחיה- א. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחייה. ב. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית. ג. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים ו/או האחורי ו/או הקדמי. במקרה של בנייה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכסית. ד. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. ה. במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר. במגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר. ו. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית. ז. היתר בניה יינתן בתנאי קבלת אישור ממשד הבריאות ומהמשרד להגנת הסביבה. ח. במקרה של משרד לבעל מקצוע חופשי יש לתת פתרון חניה בנוסף.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות על ידי הועדה המקומית.</p>
4.4	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>השטח מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, שירות, חברה, דת, תרבות, מוסדות בריאות, בית סיעודי, מבנים ומתקני ספורט, מתקני משחק ופרגולות, מבני מינהלה או כל מוסד ציבורי אחר. תותר פיתוח דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. כמו כן יותר שמוש מסחרי לטובת תושבי המושב כגון צרכניה, דואר, מחסן ציוד, משרדים, שוק איכרים, חנויות לתוצרת חקלאית וכד' בהיקף של עד 15% מתוך הזכויות המאושרות. קיימים מבנים לשימור בתא שטח 500 אתר מסי 2 בית הגנרטור ובתא שטח 503 אתר מסי 3 חדר הנשק. יש לשמור על מרחק של לפחות 10 מ' בין המבנים לשימור לבניה חדשה באותו מגרש. לא תותר תוספת בניה על גבי או בצמוד למבנים לשימור</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים וחניות</b> בקשה להיתר תכלול תכנית מפורטת הכוללת מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b> א. תנאי להיתר הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי המפרטת פתרונות גישה, חניות, מדרכות ורחבות ישיבה, גינון ופתרון תשתיות. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. ב. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 506-505,500 יהיה השלמת תיעוד האתרים שזוהו בנספח השימור בהתאם להנחיית מינהל התכנון ולהנחיות מהנדס הועדה המקומית וקבלת חוות דעת וועדת השימור המקומית.</p>



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>ככל שיימצאו בתאי שטח אלה אתרים בעלי ערך לשימור, בנוסף על האתרים שנקבעו בתכנית זו, הללו יישמרו וישולבו בתכנון המוצע.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 506, 505 יהיה תכנית בינוי ופיתוח שתבחן את השתלבותם של האתרים הבנויים והנופם הקיימים בתכנון המוצע, בהתאם לממצאי התיעוד</p>
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	<p>1. תאי שטח בצירוף האות-H (חלקות א'): שטח זה ישמש למבנים משקיים, מבנים לאחסנת כלים וחומרים, לגידולי בעלי חיים וגידולים מוגנים.</p> <p>2. תאי שטח המסומנים עם הנחיות מיוחדות ישמשו כהשלמה לראש הנחלה לטובת שימושי פלי"ח ומגורי עובדים זרים- בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 סעיף קטן ד' 4,6 ולשימושים הבאים: א. עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית שעיקרו של הנחלה, מן החי ומן הצומח, כגון יצור שמן-בית בד, יצור יין- יקב זעיר, מגבנה, יצור בשמים וסבונים, יבוש תבלינים ופרחים, הפקת שמנים, יצור ריבות, פירות וירקות מיובשים, מיצים תמתיות וכד'. שטח הבניה הכולל של מבנה לעבוד ראשוני של תוצרת חקלאיתמחוץ לחלקת המגורים לא יעלה על 350 מ"ר. ב. שירותי טיפול ואכסון בע"ח, ריפוי וטיפול באמצעות בע"ח, ליטוף בע"ח והתנסות בגידולם, חנות ממכר של בע"ח וציוד לגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה. ג. מבנים לתעסוקה שאינה חקלאית (פל"ח) ופעילות תיירות חקלאית חינוכית בזיקה לפעילות חקלאית כגון: הדרכה, טעימות, מכירה, חנות למכירת תוצרת ומוצרים המיוצרים במקום וכד'. שטח חנות הממכר של תוצרת חקלאית לא יעלה על 50 מ"ר והוא כלול ב-350 המפורטים בסעיף א לעיל. ד. שמושים נלווים לחקלאות ופעילות תיירות חינוכית הבוססת על פעילות חקלאית בשטח של עד 150 מ"ר.</p> <p>3. בתאי שטח מס' 706-708, 700-704 (חלקות ב' צמודות) יותרו שמושים בדומה למותר לתאי שטח עם האות H.</p> <p>4. בתא שטח מס' 79H לא ישונו השימושים מכוח התכניות המאושרות על מנת לשמר את תחום היער הקיים בשטח.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מבנה להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים: ראה פירוט בסעיף 4.1.1 ד'</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה בשטח זה הינו אישור משרד החקלאות והגנת הסביבה ועמידה בכל הנחיותיהם.</p>
4.6	מתקנים הנדסיים
4.6.1	שימושים
	שטח זה ישמש למתקנים הנדסיים כגון תחנת טרנספורמציה, ומתקנים הנדסיים אחרים.
4.6.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה למעט תחנות טרנספורמציה ומתקנים אחרים לתשתיות ע"פי אישור מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב. תנאי להיתר הינו אישור הרשות המוסמכת הרלוונטית לסוג המתקן.</p>

<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינות, חורשות, מתקני משחקים ונופש פעיל, מתקני הצללה וסככות צל, גדרות ושערים.</p> <p>2. מגרשי ספורט לרווחת הציבור, שרותים ציבוריים.</p> <p>3. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים, תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>4. בתא שטח 303 יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לתא שטח 501.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>שימור</b>
	<p>בתא שטח מס' 301, סומן גן הבנים כאתר לשימור נופי.</p> <p>בתא שטח 306 קיים אתר לשימור מסי 1 בריכת המים. יתאפשר שימוש בחלל הקיים של הבריכה לשימושים ציבוריים בהתאם להנחיות השימור (סעיף 6.13).</p>
ב	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	שטח פרטי פתוח יירשם על שם האגודה החקלאית אביאל.
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, גינון.</p> <p>ניתן להקים בתחומה מתקני תשתית תת קרקעיים כגון: ביוב, מים, תקשורת, חשמל וניקוז.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, חניות, גינון.</p> <p>ניתן להקים בתחומה מתקני תשתית תת קרקעיים כגון: ביוב, מים, תקשורת, חשמל וניקוז.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר כלי רכב חקלאיים וכלי רכב פרטיים, גינון ופיתוח וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
ב	<b>דרכים</b>
	<p>שבילים אלה יוכלו לשמש גם כגישה לכלי רכב בעת מימוש יח"ד נוספת בחלק האחורי של המגרש, ובתנאי שמבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה (כולל עלויות פיתוח השביל) ובתיאום עם האגודה החקלאית.</p>

<b>4.10</b>	<b>שביל</b>
	כל העלויות לביצוע תשתיות אלה יחולו על מבקש הבקשה.
<b>4.11</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. גינון, נטיעות גני שעשועים, מתקני משחקים ונופש פעיל, מתקני הצללה וסככות צל, גדרות ושערים.</p> <p>2. בשטח זה תיאסר כל בניה למעט מתקני גן וקוי תשתית כולל לתשתיות תת- קרקעיות ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>3. בתא שטח 302 יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל למגרש 501, 303.</p>
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד						
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
צידדי-תכנון זמין שמאלי הדפסה 55	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.5	(3) 2	45	55	1375			(2) 10	45%	350	(1) 2500	תאי שטח בצירוף האות A- ראה טבלה	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.5	(8) 3	45	(7) 55	(7) 1375							(2) 10	45%	350	2500	נחלות ללא מגרש מצורף- ראה טבלה	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.5	(10) 2	45	55								(2) 10	45%	350	(9) 2000	נחלות שפיצולו מגרש	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.5	(13) 1	45	(12) 55								(2) 10	45%	350	(11) 500	מגרשי בנים ממשיכים בצרוף B	מגורים	מגורים
(18) 3	(18) 3		1	(17) 7.5		(16) 60		(15) 500								(15) 500		(9) 2500	כל תאי השטח בצירוף האות A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
4	4	1	2 (22)	8.5 (21)	1	35	50 (20)		5%		60 (19)	45%	350	500	מגרשים מפוצלים	2P, 1P, 28P, 34P, 48P, 52P, 54P, 55P, 63P, 70P, 72P, 85P	מגורים	מגורים א'
4	4	1	2 (22)	8.5 (21)	1 (24)	45		330	50		50	230	350	500	מגרשים קיימים ראה טבלה 3.1	- 200 279	מגורים	מגורים
4	4	1	2 (22)	8.5 (21)	1	35	50 (20)		5%		60 (19)	45%	350	500	מגרשים (מגורים מיוחד) נפרדים	,74 ,58 ,92 - 89 ,18 - 17 - 531 ,532 ,781 ,782 821 ,822	מגורים	מגורים א'
(29) 2	(29) 2		1	8		(28) 80		(27) 80				(26) 80	1000	(25)	כל תאי השטח עם האות H - חלקות א		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
2	2		1	8		60		500				500		500	כל תאי השטח עם הנחיות מיוחדות		פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
(29) 2	(29) 2		1	8		(26) 80		(27) 80				(27) 80	1000	(25)	חלקות ב'	- 700 ,704 707 ,706 708 -	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	4	1	3	12	45	65	%			15%	50%	500		- 500 506	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	1	3	12	50	65	(30) 600			50	550	500		- 500 506	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	1	1	3			(31) 200	50		50	100	350		- 300 303,301 310 -	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח
4	4	1	1	3			(32) 50	10			40	90		600	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
מגורים בישוב כפרי	מגורים		תאי שטח בצירוף האות A-ראה טבלה	0	5 (6)
מגורים בישוב כפרי	מגורים	16A, 55A, 60A, 64A, 69A, 81A, 85A	נחלות ללא מגרש מצורף-ראה טבלה	0	5 (6)
מגורים בישוב כפרי	מגורים	2A, 1A, 28A, 34A, 48A, 52A, 54A, 63A, 70A, 72A	נחלות שפיעלו מגרש	0	5 (6)
מגורים	מגורים		מגרשי בנים ממשיכים בצרוף B	3 (14)	5 (6)
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית		כל תאי השטח בצירוף האות A	3 (18)	5 (18)
מגורים א'	מגורים	2P, 1P, 28P, 34P, 48P, 52P, 54P, 55P, 63P, 70P, 72P, 85P	מגרשים מפוצלים	4 (23)	5 (6)
מגורים	מגורים	279 - 200	מגרשים קיימים ראה טבלה 3.1	4	5 (6)
מגורים א'	מגורים	- 531, 18 - 17, 92 - 89, 74, 58, 821, 822, 782, 781, 532	מגרשים (מגורים מיוחד) נפרדים	4	5 (6)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		כל תאי השטח עם האות H-חלקות א	2 (29)	4 (6)
קרקע חקלאית	פעילות לא חקלאית		כל תאי השטח עם הנחיות מיוחדות	0	
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	708 - 707, 706, 704 - 700	חלקות ב'	2 (29)	4 (6)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	506 - 500		4	5 (6)
מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה	506 - 500		4	5 (6)
שטח פרטי פתוח	מתקנים הנדסיים	310 - 303, 301 - 300		4	5 (6)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	600		4	5 (6)

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

### הוראות טבלה 5:

- (א) בכל ייעוד מגורים תותר הקמת מרתף בהיקף מרבי של 50 מ' במסגרת הזכויות ובמסגרת זכויות הבנייה לתת הקרקע והכל ללא חריגה מקונטור המבנה.
- (ב) גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע ובכל נקודה ונק'.
- (ג) גובה חניה מקורה- בגג שטוח גובה פנימי 2.20 מ' וגובה חימוני לא יעלה על 2.80 מ'. בגג רעפים גובה החל מ 2.20 מ' בקצוות, ולא יעלה על 3.7 מ' ברום הגג.
- (ד) ביעוד "מגורים בישוב כפרי" ויעוד "מגורים"- תאי שטח עם מספר זהה בצרוף האות A או B מהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה/יח"ד.
- (ה) ביעוד "מגורים", "מגורים א'" ו-"מגורים בישוב כפרי"- שטח הבניה למשרד בעל מקצוע חופשי כשימוש נלווה למגורים לא יעלה על 25 מ"ר ויהיה במסגרת מבנה המגורים.
- (ו) שימושי פל"ח : שטחם יהיה במסגרת שטחי הבניה לפל"ח 500 מ"ר (השטח המצוין הינו שטח כולל עיקרי ושירות גם יחד)
- א. שירותי משרד שונים בשטח שלא יעלה על 125 מ"ר.

ב. אירוח כפרי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. שטחה של יח"א לא תעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ- 20 מ"ר. לא יותר שימוש ביח"א למטרת מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת. עפ"י תקנות סטייה ניכרת, התשס"ב סעיף 2(19) לחוק התו"ב. ג. סדנאות לאומנות בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר.

ד. שירותי צהרון, משפחותון, ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר.

ה. חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום על פי הראות תכנית זו. שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.

ו. שימוש למלאכה ותעשייה זעירה לצורך יקבי בוטיק (עד 30,000 בקבוקים) ובתי בד בלבד, בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת, התשס"ב סעיף 2(19) לחוק התו"ב.

ז. יאושרו מבנים קיימים שמצויים בקו אפס לדרכים או קו בנין פחות מ-6 מ'. בניה חדשה על גבי המבנים הקיימים תהיה לפי קונטור מבנה קיים. בניה עתידית החורגת מקונטור המבנה הקיים תהיה בהתאם לקבוע ברוטטה שבתשריט או לפי קווי בנין המפורטים בטבלת הזכויות.

ח. ביעוד על פי תכנית מאושרת אחרת יחולו זכויות והוראות בניה מאושרת מכוח תכניות קודמות ללא שינוי

ט. תותר בניה בקו אחורי 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי/חקלאי עם הנחות מיוחדות, של אותה נחלה. יותר קו בנין 0 בשטח למבני ציבור לצורך קירוי מגרשי ספורט ומצללות.

י. זכויות הבניה בנחלה 1A לפי תכנית מס' 351-0590331 יהיו כדלהלן: שטח עיקרי 660 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1 + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.

ל- 1B שטח עיקרי 444 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1.

ל- 1P שטח עיקרי 302.5 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1.

- זכויות הבניה בנחלה 49A לפי תכנית מס' 351-0688564 יהיו כדלהלן: שטח עיקרי 566 מ"ר, שטח שירות 120 מ"ר, תכסית 30%, מס' יח"ד: 2 + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.

ל- 49B שטח עיקרי 381 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, מס' יח"ד: 1.

- זכויות הבניה בנחלה 28A לפי תכנית מס' 351-0476978 יהיו כדלהלן: שטח עיקרי 284 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1 + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.

ל- 28B שטח עיקרי 370 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1.

ל- 28P שטח עיקרי 165 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1.

- זכויות הבניה בנחלה 85A לפי תכנית מס' 351-0652099 יהיו כדלהלן: שטח עיקרי 586 מ"ר, שטח שירות 134 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 2 + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.

- זכויות הבניה בנחלה 70A לפי תכנית מס' 351-0083618 יהיו כדלהלן: שטח עיקרי 1129.8 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1 + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.

ל- 70P שטח עיקרי 294.6 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1.

- זכויות הבניה בנחלה 48A לפי תכנית מס' 351-0154153 יהיו כדלהלן: שטח עיקרי 473 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1 + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.

ל- 48P שטח עיקרי 313 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1.

ל-זכויות הבניה בנחלה A52 לפי תכנית מס' 351-0196436 יהיו כדלהלן: שטח עיקרי 434 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1 + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.

ל- P52 שטח עיקרי 715.8 מ"ר, שטח שירות 60 מ"ר, תכסית 22.5%, מס' יח"ד: 1.

- יתר הוראות הבנייה לרבות גודל מגרש, גובה, מס' קומות יהיה לפי הטבלה

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

(1) כולל את תא שטח A+B יחדיו.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בכל מקרה שטחי השירות יהיו עד 60 מ"ר לכל יח"ד (כחלק מסה"כ הזכויות) לפי הפירוט הבא: 12 מ"ר לממ"ד, 35 מ"ר לחניה מקורה, 8 מ"ר למחסן, 5 מ"ר כללי לבליטות מתקנים טכניים וכד'-סה"כ זכויות לשטחי שירות יהיו 180 מ"ר לכל היח"ד בתא שטח A+B.

(3) שטח המגורים בנחלה מוגדר מצירוף תאי השטח A+B. בשני תאי שטח אלה יחדיו יותרו 3 יח"ד גדולות ויח"ד קטנה בשטח מירבי של 55 מ"ר בצמידות לבית המגורים הראשי.

(4) 9.5 מ' לגג משופע, 8.5 מ' לגג שטוח.

(5) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

- (6) בתאי שטח שצמודים לדרכים קו הבנין הקדמי יהיה עפ"י רוזטה המסומנת בתשריט, בשאר השטחים קו הבנין יהא עפ"י המצוין בטבלה לעיל.
- (7) עבור 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחד המבנים..
- (8) תותר בנוסף ל-3 יח"ד הגדולות יח"ד אחת קטנה צמודה לאחד מיח"ד הגדולות.
- (9) או לפי קיים. שמושי פל"ח יותרו גם בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה..
- (10) בנוסף ל-2 יח"ד הגדולות תותר יח"ד אחת קטנה בשטח מירבי של 55 מ"ר, צמודה לאחד מיח"ד הגדולות.
- (11) או כפי שקיים.
- (12) ל-2 תאי השטח יחדיו עבור 3 יח"ד ויח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר.
- (13) תותר בנוסף ל-3 יח"ד הגדולות יח"ד אחת קטנה צמודה לאחד מיח"ד הגדולות ובמסגרת תאי שטח A בלבד..
- (14) 0 בין מגורים לחקלאי באותה נחלה בלבד. במידה ששטח החקלאי הגובל אינו באותה בעלות של שטח המגורים, קו בנין אחורי יהיה 3 מ'..
- (15) סה"כ השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית יהיה 500 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלקת המגורים ובחלקה החקלאית עם הנחיות מיוחדות יחדיו..
- (16) לכלל השמושים יחדיו.
- (17) 7.5 מ' לגג משופע, 6.5 מ' לגג שטוח.
- (18) או לפי הקיים.
- (19) כולל 12 מ"ר לממ"ד, 30 מ"ר לחניה מקורה, 8 מ"ר למחסן והיתרה לשטחי שירות אחרים.
- (20) וכן 60 מ"ר שטחי שירות.
- (21) 8.5 מ' גג משופע, 7.5 מ' גג שטוח.
- (22) בנוסף תותר קומת עמודים.
- (23) קו בנין אחורי לתאי שטח 55P, 52P יהיה 2 מ' כלפי בית האריזה הקיים.
- (24) סה"כ 80 יח"ד בהרחבה.
- (25) או כמסומן בתשריט.
- (26) 50% למבנים חקלאיים ו- 80% לחממות..
- (27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 50% למבנים חקלאיים ו- 80% לחממות..
- (28) התכנית למבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים בחלקה א יהיו כלהלן: 50% - לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות. 70% - לרפת בקר לחלב 50% - לרפת בקר לבשר ולדיר צאן. ביתרת השטח החקלאי של חלקה א בנחלה - 80% לחממות ובתי צמיחה.
- (29) 2 מ' ועד 0 מ' למבנים קיימים בלבד בהתאם לתשריט.
- (30) שטחי מסחר ותעסוקה לכלל הישוב.
- (31) סה"כ בכל תאי השטח ברחבי הישוב.
- (32) לחדר טרנספורמציה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>א. תנאי לתעודת גמר הינו בצוע בפועל של פתרון גישה, חניה ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ב. בדיקת תשתיות : 1. בטרם יינתן היתר ליח"ד חדשה מכח תכנית זו, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה : דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה. 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה. 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר לבניה לשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת. 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר התשתיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר ליח"ד מכח תכנית זו הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח מסוים הינו קבלת הסכמת הבעלים של אותו שטח.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לכל שימושי הפלי"ח, שימושים נלווים לחקלאות ול- 40 יח"ד שנוספו מכח תכנית זו הינו חיבור למערכת ביוב ישובית וכחלק מחיבור לפתרון קצה לביוב בתיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ו. תנאי להיתר לשימושי פלי"ח או שמושים נלווים לחקלאות יהיה תיאום עם אגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>כל ההוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת ובצוע תשתיות חשמל הנדרשות.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'  קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p>	



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p>6.4</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  ארון רשת 1 מ'  שנאי על עמוד 3 מ'  על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.  להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  לא ינתן 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 הענין.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>6.5</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.6</p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות מבקש ההיתר, לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.  תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.  הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p> <p>6.7</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שרותי כבאות</b></p> <p>6.8</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



6.9

## איכות הסביבה

1. לא ייעשה שימוש בצמחייה פולשנית ושאינה טבעית למקום.
2. תאורה במגרשים הגובלים בשטח טבעי פתוח לא תזלוג אל מעבר לגבול המגרש. גופי התאורה יכללו אמצעים למניעת זיהום אור בשטח הפתוח הטבעי והתאורה תכוון אל פנים המגרש בלבד.
3. מתקנים לאצירת פסולת אורגנית יהיו טמונים בקרקע או מעוגנים באופן שלא ניתן להפיכה ומוגפים במכסה שאינו ניתן לפתיחה על ידי בעלי חיים.
4. חייץ נופי ואקולוגי בממשק הנחלות עם השטח הפתוח - בעת בנייה חדשה בשטח החקלאי בנחלה בסמוך לגבול שלה עם השטח הפתוח, תישתל / תנטע גדר חיה משיחים או עצים סבוכים וצפופים, מצמחייה מקומית הטבעית למקום, באופן שתהווה חייץ נופי/חזותי.

6.10

## עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.11

## שמירה על עצים בוגרים

בשטחים לצרכי ציבור העצים הבוגרים יהיו לשימור. סקר עצים בוגרים מפורט ידרש לעת הבקשה להיתר בניה בהתאם לצורך.

במסגרת תכנית הבינוי הנדרשת כתנאי להוצאת היתר בשטחים המיועדים למבני ציבור יערך סקר עצים מקיף ע"י אגרונום במטרה להביא לשימור מירבי של העצים הבוגרים הקיימים בשטח ושילובם ככל הניתן במסגרת הבניה והפיתוח במתחם

6.12

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים:
  - תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
  - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. בצפון ובצפון-מזרח התכנית קיים קו מקורות הגובל בתכנית: יש לשמור על רצועה של 5 מ' מכל צד של הצינור (דופן הצינור), בתחום רצועה זו חל איסור פיתוח/ בינוי/ נטיעת עצים מעמיקי שורש.
2. ניקוז:
  - 2.1 תנאי למתן היתרי בניה הינו הבטחת ניקוז כלל שטח המגרש נשוא ההיתר.
  - א. תנאי לאישור היתר בנייה יהיה ביצוע בפועל של הנחיות נספח זה והוראותיו ואישורו על ידי רשות ניקוז ונחלים כרמל.
  - ב. במסגרת תכנון הבינוי תשמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של 15% לפחות משטח המגרש

## 6.12

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

למטרות חלחול טבעי והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור.

ג. חצרות המבנים יתוכננו להשהיית כמות משקעים מקסימלית בשטחי הגינון שבמגרש. ניתן לבנות גדר סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור מוצא לעודפי המים. שיפוע המגרש יעשה לכיוון צנת הניקוז/שתמוקם/ממוקמת בכבישים לקליטת עודפי הנגר מהמגרש.

ד. באזור חניה ומשטחים מרוצפים אחרים יעשה ככל הניתן שימור בחומרי ריצוף חדירים.

ה. כל בקשה להיתר כולל תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע כתנאי להשלמת פיתוח החצר סביב המבנים.

ו. דרוש לבצע מתקני השקטה ופיזור נגר במוצאי הניקוז להורדת מהירות הזרימה ומניעת נזקים בקרקעות שבמורד ו/או בערוצי הזרימה.

3. ביוב:

3.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה יהיה במט"ש חדרה לאחר אישור תכניות מפורטות. תנאי להיתר ליח"ד שלישית מכוח תכנית זו יהיה אישור תכניות ביוב כולל פתרון קצה ע"י משרד הבריאות.

3.2 תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב של הישוב למניעת פגיעה ב"מפעל נחלי מנשה". במרחק של 100 מ' מתוואי הנחל או מתעלת נחלי מנשה בחלקה הפתוח לא תותר הקמת מבני לגידול בע"ח ועיבוד תוצרת חקלאית.

4. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 6.13

## שימור

אתרים המיועדים לשימור:

1. בריכת המים
2. בית הגנרטור
3. חדר נשק

אתרים נופיים לשימור:

4. גן הבנים
5. חורש האלוניים

כללי:

א. תיק התייעוד שהובא לעיל מהווה סקירה ראשונית של מבנים ואתרים היסטוריים בעלי ערכי מורשת תרבות במושב אביאל. לאור הממצאים שהוצגו יש לבחון הוספת אתרים לרשימת האתרים לשימור של המועצה האזורית.

ב. מרכז המושב כולל בתחומו מבני ציבור ואתרים נופיים בעלי ערכים. מומלץ לשמור על ערכי האורבני של מרכז המושב כדוגמא לתכנון של מושב, וכן שמירה על האתרים הכלולים בתוכו.

ג. מומלץ לשמר אתרים ומתחמי נוף, תוך שמירה על תחזוקה שוטפת וטיפול במינים פולשים.

הוראות לשימור ופיתוח:

ד. לא תותר הריסת בנין לשימור.

למרות האמור בסעיף ד' לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקור בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק



6.13

שימור

התיעוד המפורט.

ה. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין, תותנה בהגשת תיק תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מנהל התכנון (מרץ, 2008) ועדכוניהן מעת לעת. התיעוד יאושר על ידי ממונה השימור / ועדת השימור המקומית ויהווה חלק ממסמכי התכנית או הבקשה להיתר. למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לפטור באופן חלקי או מלא מהכנת תיעוד באם נמצאו סיבות לכך בשל אופי או היקף העבודות המבוקש ובכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור.

ו. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

ז. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי, לאחר קבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית.

ח. בקשה להיתר לאתר לשימור תכלול את אופן ביצוע עבודות השימור ופרטי הגמר ובכלל זה הנחיות לשימוש בחומרי בנייה, חומרי גמר, עיצוב, הסדרת מערכות טכניות, עיצוב החללים הציבוריים לרבות שטחי החצר, עיצוב גדרות וצמחייה וכל דבר הקשור הן ביחס לאתר לשימור והן ביחס לסביבתו הקרובה. כל זאת בהתבסס על ממצאי התיעוד המפורט.

ט. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר לשימור כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

בתאי שטח בהם מצויים אתרים לשימור לא יינתן היתר בנייה לבנייה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר לבניין לשימור או היתר משותף התייחס הן לבנייה החדשה והן לאתר לשימור.

י. על האתרים הנופיים לשימור בתחום התכנית יחולו ההוראות הבאות:

לא תותר פגיעה בעצים בוגרים (ראה גם הוראות סעיף 6.11).

שיקום הצמחייה יעשה בהתאם לצמחייה הוותיקה בהתייעצות עם אגרונום ואדריכל נוף.

לא תותר הקמת חניות ודרכי גישה, למעט גישה לרכב חרום ככל שיידרש.

התקנת מתקני תשתית תבוצע בתת הקרקע, ככל הניתן, או בצורה נסתרת.

6.14

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו סומנה בניה להריסה הינו הריסת אותה בניה המסומנת בתשריט.

6.15

מבנים קיימים

מעמדם של מבנים קיימים שנבנו בהיתר כחוק ושהתכנית משנה את היעוד ו/או השימושים המותרים בשטח בו הם נמצאים באופן שהמבנים אינם תואמים לשמושים החדשים יהיה כשמוש חורג שהותר למשך 5 שנים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

מבנים התואמים לשמושים הקבועים בתכנית זו- ניתן יהיה לאשר את הבנין לפי הקונטור הקיים, אך כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבנין המפורטים בטבלת הזכויות.

6.16

חלוקה ו/או רישום

במקרה של פיצול נחלה או חלקה, תנאי למתן היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.

6.17

הפקעות ו/או רישום

הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המותכנת לפחות 90 יום לפני

<b>6.17</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	תחילת הליכי ההפקעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

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

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55