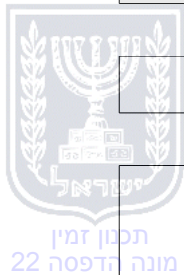


הוראות התכנית

תכנית מס' 301-1133339

הסדרת בניה קיימת, שינוי קווי בניין בכפר ביאליק גוש 11839 חלקה 53



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005252756/310>

דברי הסבר לתכנית

הצרכת שטחים ללא שינוי שטח הכולל של ייעודי קרקע והתאמה של קווי בניין לצורך הסדרת הבניה הקיימת ותוספת שטח עיקרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הסדרת בניה קיימת, שינוי קווי בניין בכפר ביאליק גוש 11839 חלקה 53

מספר התכנית 301-1133339

1.2 שטח התכנית 4.978 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (17), 62א (א) (4)

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	זבולון
קואורדינאטה X	208325
קואורדינאטה Y	747154

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ביאליק	אושה	29	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11839	מוסדר	חלק	53	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>301-0224808</u>	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0224808. הוראות תכנית 301-0224808 תחולנה על תכנית זו.	8550	1632		27/11/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חנא נקארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חנא נקארה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 08 29/06/2024	חנא נקארה	27/06/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		00: 26 19/10/2023	חנא נקארה	20/03/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	חיה הדר			כפר ביאליק	אושה	29	04-8507021		hananakk@ zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיה הדר			כפר ביאליק	אושה	29	04-8507021		hananakk@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חנא נקארה		נקארה מהנדסים-חנא נקארה	חיפה	ביאליק	3	04-8507021		hananakk@z ahav.net.il
	מודד	עבד אלמנעם יונס	528		זכרון יעקב	אלומות	1			younis_zy@0 12.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הצרכת שטחים בהתאם לסעיף 62א(א)(1), תוספת של 50 מ"ר לשטח עיקרי בהתאם לסעיף 62א(א)(17)(ב), שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרכת שטחים בהתאם לסעיף 62א(א)(1).

2. תוספת של 50 מ"ר לשטח עיקרי בהתאם לסעיף 62א(א)(17)(ב).

3. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	202, 201
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,490.67	50.04
קרקע חקלאית	2,487.09	49.96
סה"כ	4,977.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,490.64	50.04
קרקע חקלאית	2,487.12	49.96
סה"כ	4,977.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמת יח"ד גדולות, יחידת דיור קטנה ומבני משק המשמשים לחקלאות / פלי"ח כמפורט להלן:</p> <p>יותר שימושים נילוויים לחקלאות לצרכי עיבוד תוצרת חקלאית כגון יקבים, בתי בד וכדומה הכוללים מרכז מבקרים, כמו כן יותר שימושים לא חקלאיים הכוללים: אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון, גני ילדים, מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, אחסנה במבנה סגור ומקורה.</p> <p>הקמת מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות לא תכלול במניין יח"ד לישוב לפי תמ"א 35. כל שימוש אחר במבנים המיועדים להלנת עובדים זרים בחקלאות יהווה סטייה ניכרת. לא יותר שימושים שאינם עומדים בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 להלן - הוראות לשימושים נילוויים לפעילות החקלאית ולפעילות שאינה חקלאית, לרבות שימושים לצרכי בידור, ארועים, מפעלים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית (כמו מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים ותחנות תידלוק), איחסון גרוטאות ומגרשים למכירת רכב ואחסנה גלויה למעט אחסנת תוצרת חקלאית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאים לאישור שימושים נילוויים לגידול בעלי חיים:</p> <p>א. השימושים הנילוויים יתקיימו במבנים חקלאיים שמיקומם בתחום חלקה א'.</p> <p>השימושים הנ"ל יותר גם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א'.</p> <p>ב. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לגידול בעלי החיים ולשימוש הנילווי המבוקש.</p> <p>2. תנאים מצטברים לאישור עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית:</p> <p>א. עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית של הנחלה יתקיים במבנים חקלאיים שמיקומם בתחום חלקת המגורים או בשטח החקלאי הצמוד לה בחלקה א'.</p> <p>השימושים הנ"ל יותר גם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א'.</p> <p>ב. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר, לעיבוד הראשוני של התוצרת החקלאית.</p> <p>ג. שטחו הכולל של המבנה לעיבוד ראשוני של התוצרת החקלאית בחלקת המגורים לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>3. תנאים מצטברים לאישור פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה:</p> <p>א. הצגת פעילות תיירותית וחינוכית בנחלה תותר בחלקה א', במבנה חקלאי בשטח כולל שלא יעלה על 150 מ"ר ותהיה נלווית לפעילות החקלאית המתקיימת בנחלה.</p> <p>פעילות כנ"ל תתאפשר גם במבנים שמיקומם בתחום חלקה ב' הסמוכה לחלקה א', בכפוף להסכמת האגודה.</p> <p>ב. בשטח האמור תותר גם מכירת התוצרת החקלאית המקומית כשימוש נילווי, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ג. התקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לפעילות התיירותית חינוכית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p>



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 22



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 22



משרד תכנון זמין מונה הדפסה 22

4.1

מגורים בישוב כפרי

4. הוראות לפעילות לא חקלאית:

בתחום חלקות א' ניתן להקים מבנים לתעסוקה לא חקלאית ובתנאי שיעמוד בתנאים המפורטים להלן:

א. מספר המבנים:

תותר הקמת שני מבנים לתעסוקה לא חקלאית.

הותרה תעסוקה לא חקלאית במבנה קיים (מוסב) ששטחו קטן מ 300 מ"ר, תותר תעסוקה לא חקלאית נוספת במבנה נוסף בחלקה א' ובתנאי ששטח שני המבנים יחד לא יעלה על 300 מ"ר.

ב. הוראות ומגבלות סביבתיות:

1.1. חומרים אסורים -

לא יהיה שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, תשנ"ג. 1993-

לא יותר שימוש בפסולת מכל מקור שהוא, לרבות אחסנה, שינוע או יצור.

לא יותר שימוש אשר בעקבותיו נפלט חומר מסוכן.

2.2. איחסון -

ייאסרו מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי, חומרים מסוכנים ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.

איחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות כל חוק, ינקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה מפני כניסת מזיקים למיניהם.

לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

3.3. מים ושפכים -

תותר פעילות העומדת בתנאי כמות השפכים ואיכות השפכים של מגורים, כפי שיפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של הישוב, הן מבחינת איכות השפכים והן מבחינת כמותם.

איכות - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות הלא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים ידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.

שימור מים - ינקטו אמצעים למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור מים.

4.4. איכות אויר -

מקורות אנרגיה מותרים - חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולארית.

ריחות - תאסר פעילות הגורמת פליטת ריח החורג מעבר לריחות משק בית.

עשן, אבק וחלקיקים - תאסר פעילות לא חקלאית הגורמת פליטת עשן, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית.

5.5. פסולת מוצקה -

תותר יצירת אשפה ביתית או פסולת ברת מיחזור בלבד, ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר באחריות הרשות המקומית.



עד לסילוק הפסולת היא תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים. ינקטו אמצעים למיון והפרדת פסולת ברת מיחזור.

6.6. מפלסי רעש יעמדו בתקנות הרלוונטיות אשר יהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה. ג. תנועה וחניה -

1.1. החניה תותר בשטח חלקה א'/המגרש בלבד.

2.2. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתצורף לבקשה להיתר בניה ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.



מגורים בישוב כפרי	4.1
 <p>3.ג. לא תותר הכשרת או הסבת מגרשים לחנית רכב כבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'.</p> <p>ד. מבנים קיימים ששימושיהם חורגים מהוראות תכניות מאושרות:</p> <p>ד.1. מבנים המשמשים בפועל למטרות פעילות לא חקלאית, יוכלו לקבל היתר באישורה של הועדה המקומית, בהתאם לשימוש המבוצע בפועל, ובלבד שיגישו בקשה להיתר לשימוש ויעמדו בהוראות תכנית זו.</p> <p>ד.2. לא תותר הקמת מבנה חדש או הסבת מבנה קיים עפ"י הוראות תכנית זו, אלא אם יתירו מבנים קיימים בחלקה א', המנוגדים להוראות תכניות מאושרות והוראות תכנית זו.</p>	
 <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ג. 5. הוראות למתן היתר בניה למבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות</p> <p>א. סוג המבנה -</p> <p>א.1. תותר הצבת מבנים יבילים - ארעים, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה.</p> <p>א.2. תותר הסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים במבני מגורים ומבני שירות הקיימים, כפוף לתנאים כמפורט בסעיף 5.ג שלהלן.</p> <p>א.3. לא תותר הקמת מבני קבע חדשים למטרות מגורים לפועלים.</p> <p>ב. מקום המבנה -</p> <p>ב.1. מבנה לפועלים ימוקם באזור שנקבע בתכנית כאזור המיועד למגורים בחלקה א' של הנחלה או בשטח החקלאי בהמשך וצמוד דופן לתחום המגורים בנחלה. זאת רק לאחר שיוכח כי לא ניתן למקם המבנה בתחום שטח המגורים בנחלה.</p> <p>ב.2. בחלקות ב' לא תותר הצבתם/הסבתם/שיפוצם ושימוש במבנים למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.</p> <p>ג. תנאים להסבה ושיפוץ -</p> <p>ניתנו היתרים להסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות במבני מגורים ומבני שירות הקיימים בנחלה ובלבד שנתקיימו תנאים אלה:</p> <p>ג.1. מצבם הפיזי של המבנים אינם מחייבים ביצוע עבודות בניה חדשה ו/או הקמה ו/או החלפה של גגות, קירות חיצוניים.</p> <p>ג.2. אין בשיפוץ והסבה תוספת שטח מגורים החורג מהקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ד. קווי בנין ומרווחים -</p> <p>קווי בנין ומרווחים למבנים אחרים בנחלה יהיו בהתאם להוראות תכניות מתאר ותכניות מפורטות החלות על השטח שבו מוקם המבנה.</p> <p>ה. גודל המבנה -</p> <p>מבנה מגורים לפועלים יכול חדרי מגורים, מטבח, שירותים, ויותקנו בו סידורים לחימום ובישול. גודל מבנה מגורים לפועלים יהיה בן קומה אחת, לא יקטן מ-24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. שטחו של מבנה למגורי פועלים יכלול בסך כל השטח הבנוי המותר לשימושים לא חקלאיים בנחלה.</p> <p>ו. חניה -</p>	

4.1

מגורים בישוב כפרי

תקן החניה לא יחול על מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

ז. תשתיות -

בטרם יינתן היתר להצבת מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבה של מבנה קיים המיועד למגורי פועלים, תוודא הועדה המקומית את קיומן של תשתיות נחוצות ובכלל זה: דרכי גישה, פתרון הספקת חשמל ומים, פתרון סילוק שפכים, הכל בהתאם לשימוש במבנה. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנה.

ח. אישורים מאת גורמים מוסמכים -

כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבתו של מבנה אחר למטרת מגורים לפועלים, תוודא הועדה המקומית קיום התייעצות עם ועד הישוב והמועצה האזורית וקבלת אישורים כדלקמן:

אישור משרד העבודה להעסקת פועלים זמניים בחקלאות.

אישור מנהל מקרקעי ישראל.

אישור משרד החקלאות.

אישור משרד הבריאות.

אישור רשות הכבאות.

יתקבל אישור הג"א לנושא פתרון המיגון לעובדים המתגוררים במבנה.

ט. תנאים להגשת בקשה להיתר

ט.1. בקשה להיתר תוגש ע"י החקלאי המבקש.

ט.2. בהיתר הבניה יקבע תנאי כי כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.

ט.3. תוקף ההיתר לא יעלה על חמש שנים או מועד סיום הפעילות/העבודה של העובדים הזרים (לפי המוקדם מביניהם). הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה.

ט.4. המבקש יגיש לוועדה המקומית את כל האישורים וההתחייבויות המשפטיות המתאימות לכך שהמבנה יפונה לאחר סיום תקופת ההיתר.

ט.5. מגורי עובדים זרים לא יתאפשרו במסגרת שימוש חורג והאמור יהווה סטייה ניכרת.

ט.6. עם פקיעת תוקף האישור, על פי האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל - ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ ומוסב.

י. זכות סירוב

למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי פועלים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.

הנחיות מיוחדות

ביעוד מגורים בישוב כפרי המסומן הנחיות מיוחדות יותר פיצול עתידי של מגרשים מהנחלות, בהתאם למפורט בסעיף 6.4 להנחיות לפיצול מגרש.

ד

קרקע חקלאית

4.2

קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. בכל תאי השטח המיועדים לחקלאות, יותר עיבוד חקלאי בהתאם למוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובו תותר הקמת חממות, בתי רשת וצל ומנהרות עבירות. יותרו מבנים ושימושים נילוויים לפעילות החקלאית, לרבות עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית. כמו כן תותר פעילות תיירותית וחינוכית הנלווית לפעילות החקלאית בנחלה, בכפוף לסעיף 3.א4.1.2.</p> <p>ב. תותר הקמת רפתות, לולים וכדומה, לרבות השירותים הנלוויים כגון: מכון חליבה, חדר המתנה, מחסן וחדר למיכל חלב, מאצרת זבל, מתבן וכיו"ב, מאזני גשר, חדר בקרה, חדר גנרטור, חדר מונה, חדר שקילה, מחסן חומרי חיטוי, מבנה שומר, חדר עובדים, משרדי ניהול ואדמיניסטרציה של המשק בלבד ושירותים, והכל בכפוף למרחקי הצבה ואישור הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>ג. בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות ניתן לכלול שימושים כגון משרדים וחדר עובדים רק אם יהוו שימוש נלווה לפעילות החקלאית בחלקה.</p> <p>ד. יותר מעבר תשתיות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מרחק מינימלי ממקורות מים המרחקים מצירי נחלים ויובלים, עורקי ניקוז, מאגרים, צינורות מים, קידוחי מים ומקורות מים אחרים יהיה כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על פי כל דיני איכות הסביבה. 2. 150 מ' מקידוחי מים ומקורות מים רגישים באזורים עם רגישות נמוכה לזיהום מים. 3. 500 מ' מקידוחי מים ומקורות מים רגישים באזורים עם רגישות גבוהה לזיהום מים. <p>ב. מטרדי ריחות</p> <p>לא תותר הקמת מבנים חקלאיים שיצרו מטרדי ריח לאזורי המגורים הסמוכים ולבית האבות הסיעודי בתא שטח 333 (הנחיה זו לא תחול על מבנים קיימים ביום אישורה של תכנית זו).</p> <p>המרחק המותר יהיה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. במסגרת הבקשה להיתר יוצגו האמצעים שינקטו למניעת מטרדי ריחות ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה חיפה. במידת הצורך יידרש הכנת סקר ריחות.</p> <p>ג. מתקנים טכניים</p> <p>תותר התקנת המתקנים הטכניים הדרושים להפעלת האתר, בתנאי שלא יחרגו לתחום המרווחים המותרים.</p> <p>ד. גדרות</p> <p>תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות האתר ובתחום האתר. גובה הגדר לא יעלה על 3.0 מ' מפני הקרקע הסופית (לאחר מילוי).</p> <p>ה. ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קירוי פסולת חקלאית יעשה בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. 2. תוגש תכנית ניקוז לנגר עילי לאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז. תכנית ניקוז לנגר עילי המתייחסת גם לאיכות המים תועבר להתייחסות רשות נחל הקישון. 3. יותר חיבור מערכת הניקוז במתחם לרשת ניקוז באמצעות מזחלות ומרזבים או החדרה לקרקע באמצעים אחרים, תוך שמירה על איכות המים המקורית. 4. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים לתוכם. 5. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים המקורים תהיה באמצעות תעלות מתאימות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה ו/או אמצעים אחרים. 	

קרקע חקלאית**4.2**

6. ניקוז הגגות יהיה לחלקה עליו בנוי המבנה. הבקשה להיתר למבנים אלו תכלול גם פתרון ניקוז הגגות והחלקה, עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ו. מרווחים

מרווח למבנה מגורים - בהתאם לטבלת הצבה אך לא פחות מ 10- מ'.

מרווח לתעלת ניקוז - 3 מ'.

חלוקה ו/ או רישום**ב**

על אף שמספר חלקות חקלאיות מסומנות כתא שטח אחד בתכנית, לא ישתנה בהכרח רישום החלקות החקלאיות הרשומות.

תנאים בהליך הרישוי**ג**

1. תנאי לדיון בבקשה להיתר למבנה חקלאי יהיה חו"ד משרד החקלאות לבקשה. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר למבנה חקלאי, לאחר שמבקש ההיתר ימציא אישור משרד החקלאות, בדבר התאמת שטח הבניה המבוקש, להיקף הפעילות החקלאית של מבקש ההיתר.
 2. יוטלו מגבלות ריסוס ביחס לשימושים רגישים גובלים בחלקות הסמוכות לשימוש בית אבות סיעודי.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.
 4. שאריות פסולת חקלאית:
- פסולת חקלאית לרבות אריזות חומרי הדברה, יריעות פלסטיק משומשות וכו' תפונה לאתר טיפול מתאים. ריכוז הפסולת יתבצע רחוק ככל הניתן מבתי מגורים, לרבות שכונות המגורים בקרית ביאליק.
5. במקום בו יעלה חשש ליצירת מטרדי רעש למגורים, כתוצאה מהתקנת גנרטור, יש לתת במסגרת ההיתר, פתרון אקוסטי נאות.
 6. יש להתקין שרותים סניטריים לעובדים במסגרת שטח הבניה המותר.
- רשאית הועדה המקומית ליתן פטור מהתקנת השרותים הנ"ל והיה וימצא פתרון אחר לשביעות רצונה.
7. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר - באשור הועדה המקומית.
 8. תכנית הבקשה להיתר בניה תכלול פרוט בדבר פתוח השטח, נטיעות וגינון, והתשתית הסניטרית - הכל לשביעות רצונה המלאה של הועדה המקומית.
 9. במקרים בהם ידרשו בלוני גז, יצוין בבקשה להיתר בניה מיקומם וכן פרטי ההגנה עליהם וסגירתם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					
(7)	(6)	3	(6)	1	2	(5) 7	(4) 3	50	(3) 255	(2) 885	(1) 350	2495	101	מגורים	מגורים	
(6)	3	3	3		1	(9) 8		80		(8) 80		2483	201, 202	מגורים	בישוב כפרי קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- קו הבנין בנחלות בין השטח ביעוד מגורים בישוב כפרי לשטח ביעוד חקלאי יהיה 0 מ'.
- יותר ניוד זכויות בין יחידות הדיור שבאותה הנחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס לגודל מגרש מגורים שניתן יהיה לפצל מכל נחלה, בכפוף לסעיף 6.3.
- 160 מ"ר לכל יחידת דיור גדולה + עד 55 מ"ר לכל יחידת דיור קטנה שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה + 300 מ"ר למבנה חקלאי ו/או פל"ח.
- לכל יחידת דיור גדולה 35 מ"ר שרות כללי + 30 מ"ר לחניה ליחידות הגדולות + 15 מ"ר לחניה ליחידה הקטנה + 45 מ"ר עזר, לכלל הנחלה.
- 3 יחיד למגרש + יחיד קטנה שאינה נספרת במנין יחיד ע"פ תמ"א 35.
- 7 מ' ממפלס הדרך הגובלת בגג שטוח, לא יותר מ-9 מ' עד שיא גג רעפים ממפלס רצפת הכניסה (0.00). ניתן להרים מפלס הרצפה 1 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת לצורך ניקוז ומניעת הצפות, באישור מהנדס הועדה המקומית וגובה המבנים יוגבה בהתאם. ניתן לנצל את חלל הגג ששטחו יכלל בחישוב שטחי הבניה. במבנה בעל גג שטוח תותר יציאה לגג. גובה מבנה היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ'.
- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. כל קווי הבניין במגרש שיפוצל מהנחלה יהיו כפי שנקבעו לנחלה עצמה, למעט במקרה שהמגרשהמפוצל יהיה אחורי (ולא ישיק לדרך ציבורית) ובו קו הבניין הקדמי יהיה 3 מ' (במקום 5 מ').
- ערך מתייחס לאחוזים.
- לול עד 8 מ' (7-8 קומות לול בתוך המבנה) רפת 7 מ', מבנה משק אחר שאינו משמש לגידול בע"ח עד 5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן התקף בעת אישור בקשה להיתר.
 ב. על אף האמור בסעיף א' שלעיל, במגרשי המגורים יתוכננו שתי חניות לכל יחידת דיור, בתחומי המגרש.

6.2**ניהול מי נגר**

א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:
 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. יינקטו 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.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
 ג. שטחים פתוחים תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ד. ניקוז אזורי התרי בניה בחלקות הגובלות או כוללות בתחומן תעלות ניקוז או דרכי אחזקה שלהן, יותנו באישור רשות הניקוז.

6.3**איחוד וחלוקה**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
 ב. תותר חלוקה שונה למגרשים, או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית.
 ג. פיצול מגרשים מהנחלות יותר בכפוף להגשת תשריט חלוקה הכולל נספח בינוי. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי בו יסומנו בנפרד המגרש הגדול (הנחלה המקורית) והמגרש המפוצל.
 1. ניתן לפצל מגרש מהנחלה ל-2 מגרשים (או יותר), ובלבד שבשטח המגורים בנחלה יוותרו לפחות יחידת דיור גדולה ויחידת הורים צמודה.
 2. בשטח המגורים בנחלה יכללו מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי ובמגרש השני, המפוצל, יותר שימוש למגורים בלבד.
 3. גודל מגרש מפוצל יהיה בין 350 מ"ר ל 500 מ"ר.

	<p align="center">איחוד וחלוקה</p> <p>4. זכויות הבניה ויחידות הדיור יגרעו מהנחלה במסגרת הפיצול. 5. לכל מגרש מתפצל תוקצה דרך גישה. ככל הניתן, תתאפשר גישה אחת מראש הנחלה. במקרה שלא מתאפשרת גישה אחת יוקצו בסה"כ שתי דרכי גישה באישור של הוועדה המקומית.</p>	<p align="center">6.3</p>
 <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>  <p align="center">תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים לשימור</p> <p>1. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ 3- מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10% - מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע:</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.</p> <p>ה. תנאי לרישוי:</p> <p>1. במסגרת היתר הבניה יקבעו הנחיות לשימור העצים השטח.</p>	<p align="center">6.4</p>

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>2. העתקת עצים תבוצע בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>3. כריתת עץ תבוצע בכפוף למימוש ערך חלופי - קבלת כתב התחייבות / ערבות בנקאית.</p> <p>4. ביצוע כריתה ו/או העתקת עץ תעשה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>
6.5	הריסות ופינויים
	<p>המבנים/חלקי המבנים להריסה יהרסו לפי המאוחר מבין השניים:</p> <p>1. המבנים/חלקי המבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי לקבלת טופס אכלוס למבנה נשוא ההיתר ובתנאי שיש זיקה בין המבנה שבהיתר למבנה שמסומן להריסה.</p> <p>2. תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

