

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1193317

בית חנניה - הסדרת זכויות והוספת מגרשי מגורים



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 :

18/03/2024

לאשר את התוכנית

27/06/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005288820/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב בית חנניה, שבתחום המועצה האזורית חוף הכרמל, ממוקם מערבית לכביש 4, צפון מזרחית לאור עקיבא וצפון מערבית לבנימינה. המושב נכלל בלוח 2 של תמ"א 35 והוגבל ל-300 יח"ד.

במושב נקבעו בתשרי תכנית חכ/19/ד, 74 נחלות, מתוכן בוטלה נחלה בתכנית חכ/19/טו, וסה"כ נותרו 73 נחלות, שבכל אחת מהן אושרו 2 יח"ד + יחידת הורים קטנה, וסה"כ 146 יח"ד בנחלות (לא כולל יחידות הורים). במושב אושרו 119 יחידות דיור במגרשי מגורים, מתוכן 13 יחידות דיור המהוות בית לבן ממשיך כחלק בלתי נפרד מהנחלה במקום הבית השני המותר בנחלה (נספרות במסגרת 146 יח"ד לעיל). ו-106 יח"ד נפרדות (104 מגרשים בעלי יח"ד 1 + מגרש בעל 2 יח"ד). לפיכך אושרו במושב עד כה 252 יח"ד. מתוך 73 הנחלות ישנם 13 נחלות מפוצלות בעלי מגרש המצורף לנחלה כחלק בלתי נפרד ומסומן באות B וכן 2 נחלות אשר פיצלו מגרש מתוך הנחלה ע"י תכניות מאושרות נקודתיות.

התכנית מבקשת:

1. להוסיף יחידת דיור שלישית בכל נחלה מאושרת (65 נחלות).
 2. להמיר 8 נחלות פנויות, הכוללות כל אחת 2 יח"ד מאושרות, למגרשי מגורים (16 יח"ד) בשכונת מגורים חדשה, ולהתוות את הדרכים אל השכונה ובתוכה.
 3. להגדיל את השטח העיקרי במגרשי המגורים מ-200 מ"ר ל-220 מ"ר בדומה למגרשים המפוצלים.
 4. להסדיר קווי הבניין של מבנים קיימים שנבנו בהיתר שלא על פי קווי הבניין שקבעה תכנית זו. התכנית תתיר עבור מבנים אלה, הרחבתם והגבתם את קווי הבניין הקיימים. מבנה שיהרס וייבנה מחדש יידרש לקווי הבניין שקבעה תכנית זו.
 5. להסדיר גבולות בין נחלות.
 6. הטמעת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו.
- סה"כ בישוב מוצעות 317 יח"ד בנחלות ובמגרשים.

התכנית קובעת הנחיות לשימור הנוף ואתרי מורשת המהווים חלק מדמותם וזהותם של המושב והקהילה החיה בו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בית חנניה - הסדרת זכויות והוספת מגרשי מגורים

303-1193317

מספר התכנית

474.232 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	193308
קואורדינאטה Y	714887

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום המגורים בישוב בית חנניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: בית חנניה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית חנניה

שכונה בית חנניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
46, 93, 100	10-45, 47-62, 64-73, 80-83, 85-86, 95, 97-99, 101, 108-119, 126, 128-150, 152-249, 251-253	חלק	מוסדר	10198

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

יישובי הברון



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	0			
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	0			
<u>תמא/35/1/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1/ב. הוראות תכנית תמא/35/1/ב תחולנה על תכנית זו.	0			
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	0			
<u>חכ/19/ה</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/19 ה	0			
<u>משח/5</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' משח/5	0			
<u>303-0412346</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' 303-0412346	0			
<u>חכ/מק/19/טז</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/מק/19/טז	0			
<u>חכ/מק/19/י</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/מק/19/י	0			
<u>חכ/מק/19/יא</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/מק/19/יא	0			



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חכ/מק/19/יב	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/מק/19/יב	0			
חכ/מק/19/יד	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/מק/19/יד	0			
חכ/19/ד	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/19/ד	0			
חכ/19/ז	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/19/ז	0			
חכ/19/ט	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/19/ט	0			
חכ/19/טו	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מס' חכ/19/טו	0			
קצאא/1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית קצאא/1000. הוראות תכנית קצאא/1000 תחולנה על תכנית זו.	0			

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות. תכנית זו כפופה להוראות תמ"א/41 לכשתאושר.



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח א' - הוראות לעיצוב המבנים ופיתוח המגרש. נספח ב' - הנחיות תכנוניות למבנים חקלאים.	13: 27 01/03/2023	איתי זהבי	01/03/2023	7		מחייב	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	13: 23 01/03/2023	איתי זהבי	01/03/2023	9		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מיס ביוב ותשריט	13: 17 01/03/2023	ארנון קפלן	01/03/2023	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	מיס וביוב - חוברת	13: 15 01/03/2023	ארנון קפלן	01/03/2023	19	1: 2500	רקע	ביוב
לא	חוברת - ניקוז	13: 20 01/03/2023	ארנון קפלן	01/03/2023	17	1: 2500	רקע	ביוב וניקוז
לא	תשריט ניקוז	13: 18 01/03/2023	ארנון קפלן	01/03/2023	1	1: 2500	רקע	ביוב וניקוז
לא	סקר עצים מנחה קני"מ 1: 1250	13: 28 01/03/2023	כמאל זועבי	01/03/2023	1	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	13: 22 01/03/2023	איתי זהבי	01/03/2023	73	1: 1250	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה מנחה	12: 11 05/03/2023	יעל רוזנפלד	05/03/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 51 23/05/2024	איתי זהבי	23/05/2024	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל			04-8136215	04-8136295	handasa@h carmel.org.i l
	פרטי			מושב בית חנניה-אגודה חקלאית בע"מ	בית חנניה	בית חנניה		04-6361157	04-6361159	bethania @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין כרמל מועצה אזורית.

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	handasa@h carmel.o rg.il
פרטי			מושב בית חנניה-אגודה חקלאית בע"מ	בית חנניה	בית חנניה		04-6361157	04-6361159	bethania @gmail.c om

(1) כתובת: עין כרמל מועצה אזורית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי		זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678		itayzahavy@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	80079		נוף הגליל	השושנים	20	04-6013680	04-6013680	k0522840602@gmail.com
מודד מוסמך	סוקר עצים	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	גלבוע	14	04-6013680	04-6013680	K0522840602@gmail.com
	יועץ	ארנון קפלן		א.נ.קפלן הנדסה ופרויקטים בע"מ	להבות חביבה	(1)		04-6268000	04-6268001	office@anka-plan.com
	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד		ר.יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	(2)		04-6041720		roads@yael-eng.co.il

(1) כתובת : קיבוץ להבות חביבה.

(2) כתובת : ת.ד. 73מתחם מפעלי העמק, צומת כפר ברוך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
אזור המגורים 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" 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 הורים במושב/דור המשך שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמא/35 על תיקוניה, והיא צמודה ליח"ד שאיננה ניתנת לרישום נפרד או לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.
מגרש מגורים מפוצל	מגרש מגורים ביעוד "מגורים בישוב כפרי", שיפוצל בתשריט חלוקה ותכנית בינוי משטח חלקת המגורים בנחלה.
נחלה	יחידת קרקע במושב, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק שפותח או יפותח בו.
עובד זר ותנאים הולמים	חוק עובדים זרים תשנ"א 1991 (עובד זר מוגדר כאדם עובד לרבות אדם העומד להתקבל לעבודה כעובד, שאינו אזרח ישראלי או תושב ישראל) תקנות עובדים זרים (אסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים) תש"ס 2000
פל"ח	שימוש בקרקע בתחום המגורים בנחלה למטרות לא חקלאיות, לרבות תעסוקה, מסחר זעיר ומבני קיט כפרי וכדומה של בעלי הנחלה
תשריט חלוקה	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקונו.

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**

הגדלת שטח מגורים בנחלות, הוספת יח"ד שלישית לנחלות המאושרות, המרת 8 נחלות מאושרות למגרשים ויצירת מסגרת תכנונית אחת לכלל המושב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) הגדלת שטח המגורים בנחלות ל-2.5 ד' בהתאם להנחיות תמ"א 35 תיקון 1/ב.
- (ב) הוספת 65 יחידות דיור המהוות יח"ד שלישית בנחלה בהתאם להנחיות תמ"א 35 תיקון 1/ב.
- (ג) המרת 8 נחלות מאושרות (2 יח"ד בנחלה) ל-16 מגרשים (סה"כ 318 יח"ד בכל הישוב).
- (ד) קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית.
- (ה) הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי.
- (ו) הסדרת קווי בניין בהתאם למבנים קיימים.
- (ז) מתן תנאים והוראות להוצאת היתרי בניה.

(ח) קביעת אתרים לשימור והנחיות לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	229B, 230B, 231B, 232B, 234B, 235B, 236B, ,228 ,226 ,217 - 201 ,173 - 168 237B, 238B, 239, 240, 241B, 242B, 243, 244B, 301, 3013, 302 - 305, 3059, 306 - 326, 327B, 328 - 367, 374 - 384, 411 - 426	
מגורים בישוב כפרי	2010A, 2011 - 2017, 2018A, 2019A, 2020A, 2021, 2022A, 2023A, ,2009 - 2001 2024, 2025A, 2026A, 2027, 2028, 2029A, 2029B, 2030 - 2042, 2043A, 2044 - 2046, 2047A, 2048A, 2049 - 2051, 2052A, 2053 - 2064, 2065A	
מתקנים הנדסיים	701 ,700	
מבנים ומוסדות ציבור	501 ,500	
קרקע חקלאית	1085 ,1075 ,1065 - 1040 ,104 ,1039 - 1010 ,101 ,1009 - 1001	
שטח ציבורי פתוח	517 ,514 - 511 ,509 - 505 ,503 ,502	
דרך מאושרת	831 - 829 ,827 - 825 ,821 - 816	
דרך מוצעת	909 - 903	
דרך משולבת	843 - 841	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	603 - 600	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	602
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מתקנים הנדסיים	700
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	829 ,827 ,816
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	903
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	602 - 600
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	819
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	841
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	232B, 383, 384
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	2054 ,2053
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	700
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	1075 ,1054 ,1053
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	512 ,511
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	1085 ,1075
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	513
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	827
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	229B, 234B, 235B, 236B, ,228 237B, 244B
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	503

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	830 ,829 ,826
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	907 ,906
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	229B, 230B, 231B, 232B, 234B, 235B, 236B, 237B, 238B, 241B, 242B, 243, 244B, 3013, 3059, 327B
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	2010A, 2011 - 2017, ,2009 - 2001 2018A, 2019A, 2020A, 2021, 2022A, 2023A, 2024, 2025A, 2026A, 2027, 2028, 2029A, 2029B, 2030 - 2042, 2043A, 2044 - 2046, 2047A, 2048A, 2049 - 2051, 2052A, 2053 - 2064, 2065A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1040 ,1035 ,1026 ,1019 ,1010
להריסה	מגורים בישוב כפרי	2028
להריסה	קרקע חקלאית	1028 ,1027 ,1021 - 1019
מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	501
מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	601 ,600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
29.56	140,200	אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה
9.66	45,813	אזור מגורים א'
4.27	20,263	אזור מגורים לבנים ממשיכים
11.25	53,359	דרך
0.09	407	דרך משולבת
24.03	113,962	מגורים בחלקה א' בנחלה
2.35	11,123	מגורים בישוב כפרי
0.01	29	מתקנים הנדסיים
0.18	841	נחר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
7.11	33,716	קרקע חקלאית
1.39	6,600	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
0.16	768	שטח חקלאי (חלקות ב)
4.43	21,029	שטח למבני ציבור משולב בשצ"פ
2.48	11,750	שטח למוסדות ציבור
0.04	203	שטח למתקן עתידי
2.99	14,169	שטח ציבורי פתוח

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	474,232	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.26	43,902.98	דרך מאושרת
0.67	3,173.44	דרך מוצעת
0.17	798.5	דרך משולבת
2.48	11,749.64	מבנים ומוסדות ציבור
15.14	71,820.89	מגורים א'
32.73	155,226.55	מגורים בישוב כפרי
0.03	155.21	מתקנים הנדסיים
32.39	153,582.13	קרקע חקלאית
2.73	12,958.17	שטח ציבורי פתוח
4.40	20,865.18	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	474,232.68	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>(א) מבני מגורים וכן יח"ד קטנה הצמודה לאחד המבנים. (ב) בריכות שחיה פרטיות. (ג) מבנים לפעילות לא חקלאית. (ד) מבנים לפעילות חקלאית ומבני שירות למשק חקלאי. (ה) מגורי עובדים זרים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ניתן לחלק מגרש בייעוד 'מגורים ביישוב כפרי' בכפוף לתשריט חלוקה שמצורף לו נספח בינוי. מגרש אחד יוותר עם כל השימושים המותרים בתכנית בייעוד 'מגורים ביישוב כפרי' (נחלת המקור) ובמגרש המתפצל יותר שימוש למגורים בלבד. יותר לפצל עד שני מגרשים עם יח"ד בודדת בכל אחד. שטח זכויות הבניה ויחידות הדיור של מגרשי המגורים החדשים המתפצלים יגרעו ממגרש נחלת המקור (במסגרת הפיצול). קווי הבניין, מס' הקומות וגובה המבנים במגרשים המתפצלים יהיו בהתאם להוראות החלות על נחלת המקור. לא תותר העברת זכויות בניה בין יח"ד. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל ויובטח שגודלו המירבי הוא בהתאם להוראות. תשריט החלוקה ונספח הבינוי יחולו על נחלת המקור ועל המגרש/ים החדש/ים המתפצלים. בנספח הבינוי שיצורף לתשריט החלוקה יסומן מגרש נחלת המקור באופן מובהק מהמגרש המתפצל. תשריט החלוקה יכלול סימון גישה אחת מראש הנחלה לכל המגרשים, ובמקרה שלא מתאפשרת (מנימוקים מיוחדים שיצוינו) יש להקצות בסה"כ עד שתי גישות, באישור הוועדה המקומית. תשריט החלוקה יכלול סימון גישה לשטח החקלאי בנחלה. נספח הבינוי יציג את מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויח"ד (בנחלת המקור לאחר הפיצול ובמגרשים החדשים המתפצלים). הוועדה המקומית תתייחס לנושא זה בעת בחינת תשריט החלוקה שיוגש לה.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>הוראות בינוי לבריכת שחיה באזור המגורים בנחלה/מגורים בישוב כפרי בריכה תותר רק במגרשים בגודל של 1000 מ"ר ומעלה.</p> <p>א. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 100 מ"ר. ב. לא יותרו בבריכה שימושים מסחריים. ג. 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. ד. הבריכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות למעט פרגולות. בריכה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין המותרים ועל חשבון שטחי בניה מותרים.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח פעילות לא חקלאית:</p> <p>בחלק הקדמי של אזור המגורים הנחלה יותרו הקמת מבני מגורים, מבני קייט, מעון קשישים, ושימושים נוספים המותרים באזור המגורים. מבנים למלאכה, תעשייה זעירה, מבני שירות לחקלאות ומבנים נוספים המותרים באזור המגורים, והעלולים להוות מטרד לשכנים, ימוקמו בחלק האחורי של אזור המגורים בנחלה.</p> <p>א. יותרו שימושים נלווים לחקלאות לצרכי עיבוד תוצרת חקלאית כגון יקבים, בתי בד חנויות מפעל שפעולתן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום מרכז מבקרים וכדומה, כמו כן יותרו שימושים לא חקלאיים הכוללים: אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון, גני ילדים, מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, משרדים, מעון קשישים.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם עומדים בתנאים המפורטים בסעיף א' להלן - הוראות לשימושים נלווים לפעילות החקלאית ולפעילות שאינה חקלאית, כגון שימושים לצרכי בידור, אירועים, מפעלים העלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית, אחסון גרוטאות ומגרשים למכירת רכב ואחסנה כלשהי.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה מבנה להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:</p> <p>מגורי פועלים זמניים לא ישמשו למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה יבילה או קלה מסוג קרוואן ללא יסודות, או בניה קשיחה בדרך של הסבת מבנים קיימים בלבד. יותרו שני מבנים בשטח של עד 45 מ"ר כל אחד. 2. במקרה של הסבת מבני משק קיימים, תותר ההסבה בכל חלקה א' של הנחלה (בתחום המגורים ובתחום הקרקע החקלאית). 3. למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית בלבד. 4. הקמת מבנה להלנת עובדים זמניים תהיה בהתאם להנחיות משרד הכלכלה לעת הוצאת היתר בניה. 5. המבנים ימוקמו באזור המגורים בנחלה או בתחום השטח החקלאי צמוד הדופן לשטח המגורים, ורק לאחר שהוכח כי לא ניתן למקמם בתחום שטח המגורים מחוסר מקום עקב קיומם של מבני מגורים ופליח חוקיים ופעילים שהשימוש בהם נעשה תואם היתר. בדיקה זו תיעשה במסגרת תכנית בינוי אשרה תציג את מלוא מימוש זכויות הבניה והשימושים ואשר תאושר בוועדה המקומית (כחלק מהבקשה להיתר). 6. תנאי למתן היתרי בניה בנושא זמניות המגורים לעובדים זרים: <ol style="list-style-type: none"> א. הבקשה להיתר בניה תוגש ע"י "החקלאי המבקש". ב. לא יינתן היתר למבנה להלנת עובד זר אלא אם השתכנע מוסד התכנון כי הצבתו נדרשת לצורך הלנתם, זאת בהתאם להיתר להעסקת עובדים זרים תקף שניתן ל"חקלאי המבקש". לצורך כך גם יוגשו למוסד התכנון כל האשורים והמסמכים הנדרשים להבטחת האמור, כולל אשור משרד החקלאות, הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות, רמ"י וכל גורם רלוונטי. ג. תוקף ההיתר לא יעלה על חמש שנים או מועד סיום הפעילות/העבודה של העובדים הזרים. עם זאת, רשאי מוסד תכנון להאריך את תוקף ההיתר בהתאם לתוקף היתר להעסקת העובדים הזרים.

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ד. המבקש יגיש לוועדה המקומית את כל האישורים וההתחייבויות המשפטיות המתאימות לכך שהמבנה יפונה לאחר סיום תקופת ההיתר</p>
ה	<p>בינוי ו/או פיתוח מבני משק ומבני שירות למשק חקלאי:</p> <p>א. מבנים חקלאיים למיניהם ומבני שירות למשק החקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכד'.</p> <p>ב. מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר במצבם. בניית מבני משק חדשים לגידול בעלי חיים בחלק זה בנחלה תהיה אסורה.</p> <p>ג. הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות נספח א'- הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לפחות לכל אחת מיחידות הדיור הגדולות ומקום חניה אחד ליח"ד קטנה.</p> <p>2. מותר להתקין את שני מקומות החניה מחוץ למבנה העיקרי או במבנה נפרד.</p> <p>3. במגרש שבו יש יחידת אירוח, יוקצה מקום חניה אחד לכל יח"א בתחומי המגרש והחניה לא תהיה מקורה.</p> <p>4. לכל פעילות לא חקלאית יוקצו עד 5 מקומות חניה נוספים.</p>
ז	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. חומרים מסוכנים- לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, 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> <p>2. איחסון- לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של: חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה. פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בנין משומשים. אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>3. שפכים- כמות ואיכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה בכפוף לכל דין ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב. השפכים המיוצרים בנחלה יעברו טיפול קדם בתחום הנחלה.</p> <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך היצור, ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית ביישוב.</p> <p>4. מים- ינקטו אמצעים למניעת הנגר עילי ולשימור המים.</p> <p>5. איכות אויר- לא יותר שימוש במזוט פחם או עץ כמקור אנרגיה. יותר שימוש בגז (גפ"מ, גז טבעי), בחשמל,</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>באנרגיה סולרית או אנרגיות מתחדשות בלבד. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. פסולת מוצקה-</p> <p>ותור תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד סילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסתטיים.</p> <p>7. רעש-</p> <p>ינקטו האמצעים לכך שמפלסי הרעש יעמדו במגבלות המותרות בכפוף לכל דין.</p> <p>8. קרקע-</p> <p>לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים לרבות משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק מיחידת הדיור ומבני עזר לשימוש בית המגורים לרבות מחסן, חניה, מרחב מוגן ומתקנים טכניים.</p> <p>2. בריכת שחיה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר הינו צירוף תכנית פיתוח המגרש כולל פתרונות גישה, חניה, מדרכות, גינון ותשתיות.</p> <p>מבנה העזר יהיה חלק בלתי נפרד מבית המגורים ותיאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי (למעט חניה מקורה).</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי לבריכת שחיה באזור המגורים</p> <p>א. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>ב. לא יותרו בבריכה שימושים מסחריים.</p> <p>ג. הבריכה, כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבנין של המגרש או עד 1.5 מ' מגבול מגרש במקרה של בריכה לא מקורה.</p> <p>ד. הבריכה תהיה פתוחה ותיאסר כל בניית קירות ותקרות למעט פרגולות. בריכה מקורה תהיה בתחום קווי הבנין המותרים ועל חשבון שטחי בניה מותרים.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>המגרשים המסומנים באות B הינם מגרשים מצורפים לנחלה, על מגרשים אלה יחולו ההנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 4.1.2 א "הנחיות מיוחדות".</p>

4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מבנים למתן שירותים אישיים וציבוריים כגון: מבני מנהלה, מחסנים לצורכי גינון ותחזוקת המושב, מתקני ספורט ובריכת שחייה, מבני חינוך, דת, תרבות ובריאות, גנים ציבוריים, מכולת, שירותים טכניים נלווים, מתקנים לתשתיות הנדסיות. כמו כן יותרו שמושים סחירים לרבות: משרדים, דואר, וכד'.
4.3.2	הוראות
א	בנין לשימור על אתרים מס' 3 המחלבה + מס' 4 בית החווה חלות הוראות סעיף 6.14 לשימור.
4.4 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים
	מיועד לשטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ושירותי ציבור כגון: מרפאה, מבני חינוך, דת ותרבות, מקלטים ציבוריים, מתקני הצללה, תחנות טרנספורמציה, מתקני ספורט, משחק ומתקנים לתשתיות הנדסיות, וכל שימוש כמפורט בסעיף 188 לחוק.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הינו אשור תכנית בניו ופיתוח הכוללת תכנון שטחים פתוחים ע"י אדריכל נוף ותכנון דרכי גישה, חניות, גינון, שבילים, רחבות ישיבה ותשתיות. תכנית פיתוח הכוללת בתחומה אתרים לשימור או הנכללת בתחום אתר נופי לשימור כמסומן בתשריט תכלול התייחסות לרכיבי השימור וליחס הבניה החדשה אליהם.
ב	בנין לשימור על אתרים מס' 1 בית העם + מס' 2 בית הכנסת, וכן על אתר מס' 5 לשימור נופי המדשאות הגדולות, חלות הוראות סעיף 6.14 לשימור.
4.5 קרקע חקלאית	
4.5.1	שימושים
	1. בקרקע חקלאית בחלקה א' בנחלה : א. האזור החקלאי בנחלה מיועד לשימוש הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של הקרקע או לגידול בע"ח. יותרו מבנים כגון: חממות, בתי אריזה, לולים, רפתות, דירים, אורות וכד'. ב. מגורי עובדים זרים - בשטח החקלאי הצמוד דופן למגורים יותרו מגורי עובדים זרים במקרים שלא ניתן להקים בתוך אזור המגורים (במקרים של קשיים פיזיים או מסיבות אחרות ולשיקול דעת של הוועדה המקומית). מבנה המגורים לעובדים זרים יעמדו בכל התנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ה'4. 2. סימון מסדרון תשתיות ת"ק-השימושים וההנחיות יהיו בהתאם להוראות תכנית קצאא/1000. 3. בתחום קווי בניין לדרך מס' 4 יותר שימוש לעיבוד חקלאי בלבד. 4. לא תותר גישה ישירה מכביש ארצי מס' 4 לנחלות הגובלות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי המבנים החקלאיים בחלקות א' הפונות לנחל עדה, יוצמדו ככל הניתן לראש הנחלה ויהיו מחוץ

<p align="center">קרקע חקלאית</p>	4.5
<p>לרצועת ההשפעה של הנחל.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. אישור משרד החקלאות לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת. ב. יתקבל אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש. ג. המבנה, כפי שפורט בבקשה להיתר, מתאים לדעת הועדה המקומית לשימוש החקלאי המבוקש בגודלו, עיצובו ובחומרי הגמר שלו. ד. סימון דרך גישה למבנה בתחום הנחלה והצגת פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית. ה. אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר בניה הינה הוראה שכל סטייה ממנה תהווה "סטייה ניכרת".</p>	ב
<p align="center">מתקנים הנדסיים</p>	4.6
<p align="center">שימושים</p>	4.6.1
<p>מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וכל מתקן נלווה המשרת מטרה זו.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	4.6.2
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בשטח זה הינו אישור משרד הבריאות ותיאום עם רשות הניקוז האזורית. לא תותר בניה למגורים אלא במרחק מינימלי של 50 מ' מתחנות שאיבה לביוב, למבנים אחרים - 8 מ'.</p>	א
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>(א) אישור משרד הבריאות; (ב) התקנת מז"ח בחיבור מים ראשי לתחנת השאיבה; (ג) התקנת מערכת התראה על תקלות וגלישות מתחנת השאיבה למוקד מאויש 24 שעות; (ד) שפכי מכוני חליבה יוזרמו למערכת הביוב לאחר טיפול במתקני הפרדה ושיקוע.</p>	ב
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	4.7
<p align="center">שימושים</p>	4.7.1
<p>1. שטחים פתוחים לצרכי גינון, שבילים, מתקנים טכניים, אגני השחייה והחדרת מי נגר. אסורה כל בניה למעט גינון, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק וספורט ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקני תשתית ותשתיות תת קרקעיות. 2. רצועות השצ"פ ישמשו להעברת קווי הביוב התת קרקעיים ודרך גישה לטיפול ותחזוקה בהם, להסתרה נופית ולמיגון אקוסטי ככל שיידרש. המיגון האקוסטי שיידרש כתוצאה מתכנית זו יהא באחריות מבקש היתר הבניה. 3. סימון מסדרון תשתיות ת"ק - השימושים וההנחיות יהיו בהתאם להוראות תכנית קצאא/1000.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	4.7.2
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח רצועת השטח הציבורי הפתוח יהא בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף.</p>	א

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: center;">דרך מאושרת</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.8.1</p>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. שימושים עיקריים: מעבר כלי רכב. שימושים נלווים: מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, מעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך. תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.8.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. רצועת ההליכה במדרכה תתוכנן ללא קיטועים והפרעות, נקייה מריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוס, פחי אשפה וכל מתקן דומה. רוחב רצועת ההליכה יותאם לעצמת תנועת הולכי הרגל הצפויה ובכל מקרה לא יפחת מ- 1.30 מטרים רוחב. 2. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות למעבר הולכי רגל וריהוט רחוב, שבילי אופניים, ינטעו עצים יוצרי צל וישולבו ערוגות צמחיה</p>	
<p style="text-align: center;">דרכים</p> <p>ב</p> <p>לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 4 ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.</p>	
<p style="text-align: center;">דרך מוצעת</p>	<p style="text-align: center;">4.9</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.9.1</p>
<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. שימושים עיקריים: מעבר כלי רכב. שימושים נלווים: מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, מעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך. לא תותר גישה ישירה מדרך ארצית מס' 4 לנחלות הגובלות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.9.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. רצועת ההליכה במדרכה תתוכנן ללא קיטועים והפרעות, נקייה מריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוס, פחי אשפה וכל מתקן דומה. רוחב רצועת ההליכה יותאם לעצמת תנועת הולכי הרגל הצפויה ובכל מקרה לא יפחת מ- 1.30 מטרים רוחב. 2. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות למעבר הולכי רגל וריהוט רחוב, שבילי אופניים, ינטעו עצים יוצרי צל וישולבו ערוגות צמחיה</p>	
<p style="text-align: center;">דרך משולבת</p>	<p style="text-align: center;">4.10</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.10.1</p>
<p>רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל/אופניים וכלי רכב, גינון וחניות - ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה. שימושים: בהתאם לשימושים ביעוד דרך מאושרת (סעיף 4.8.2 א), תוך שילובם.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.10.2</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
(8) 5	(7) 0	4	4		2	(6) 8.5	(5) 3	(4) 60	895			(3) 180	(2) 715	(1) 1800		מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(8) 5	(7) 0	4	4		2	(6) 8.5	(5) 3	(4) 60	895			(3) 180	(2) 715	(1) 1800		מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(8) 5	(7) 0	4	4		2	(6) 8.5	(10) 2	(4) 60	615			(3) 120	(9) 495	(1) 1800	נחלה עם מגרש מצורף	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(8) 5	(7) 0	4	4		2	(6) 8.5	(10) 2	(4) 60	615			(3) 120	(9) 495	(1) 1800	נחלות שפיצלו מגרש	מגורים	מגורים בישוב כפרי		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

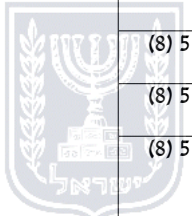


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמוי (8) 5	אחורי (7) 0	צידי- שמאלי 4	צידי- ימני 4	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 2	(6) 8.5	(12) 3	(4) 60	(11) 895			(3) 180	(2) 715	(1) 1000	נחלה אחת מחולקת ל-2 תאים	2029A, 2029B	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(8) 5	(7) 0	3	3	2	(15) 5.2	(14) 4	60	(13) 160				160	1800	כלל הנחלות		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(8) 5	(7) 0	3	3	2	5.2		60	(16) 340				340	1800	כלל הנחלות		תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(8) 5	(7) 0	3	3	2	10		(18) 70	200				(17) 200	1800	כלל הנחלות		מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(8) 5	4	3	3	1	2	(6) 8.5	1	45	270			50	220	300		- 168 201,173 ,217 - ,239,226 ,243,240 - 301 328,326 ,367 - 384 - 374	מגורים	מגורים א'
(8) 5	(20) 4	(20) 3	(20) 3	1	2	(6) 8.5	(19) 1	45	230			50	180	300		426 - 411	מגורים	מגורים א'
(8) 5	4	3	3	1	2	(6) 8.5	2	45	500			100	400	1000		228	מגורים	מגורים א'
(8) 5	4	3	(20) 3	1	2	(6) 8.5	1	45	270			50	220	300	מגרש מצורף לנחלה	229B, 230B, 231B, 232B, 234B, 235B, 236B, 237B, 238B, 241B, 242B, 244B, 327B	מגורים	מגורים א'
(8) 5	4	3	3	1	2	(6) 8.5	1	45	270			50	220	300	מגרש מפוצל מנחלה	,3013 3059	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמוי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
0 (25)	5 (24)	3 (23)	3 (23)			(21)		(21)			(21)	(21)					קרקע חקלאית			
5 (8)	5	5	5		3	12		50	(26) 150			20%	130%		501, 500		קרקע חקלאית			
5 (8)	3	3	3	1	1	3		50	100			50	50	90	701 - 700		מבנים ומוסדות ציבור			
5 (8)	5	5	5	1	2	8		50	(26) 50			20%	30%	390	603 - 600		מתקנים הנדסיים			
																	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			

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

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

הוראות טבלה 5:

- (א) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ זכויות הבניה נשמר.
- (ב) גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע ובכל נקודה ונק'.
- (ג) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד למגורים/פלי"ח הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0. קווי הבניין למגרשים מפוצלים יהיו 3 מ' ובלבד שלא יהוו שינוי לקווי הבניין של נחלת האם.
- (ד) קווי הבניין הרשומים בטבלה לעיל אינם חלים על מבנים מאושרים בהיתר כאמור בסעיף 6.13 להלן.
- (ה) קווי הבניין הגובלים במתקנים ההנדסיים והמסומנים בסימון "גבול מגבלות בניה" יהיו 50 מ' למגורים ו-8 מ' למבנים אחרים.
- (ו) תותר בניה בקו 0 בין שני מגרשים צמודים בהסכמת שני הבעלים, במקרה זה קו בנין נגדי יעמוד על 5 מ'.
- (ז) המרחק בין מבני המגורים והמבנים לפעילות לא חקלאיות יהיה בהתאם לנספח הוראות לעיצוב המבנים ופיתוח המגרש.
- (ח) מרחק מבנים למבנים החקלאיים יהיה בהתאם לטבלת מרחקי הצבה בהנחיות משרד החקלאות לתכנון מבנים חקלאיים.
- (ט) המרחק בין מבני המגורים לא יפחת מ-6 מ'. יותר חיבור בין מבני המגורים ע"י חנייה מקורה או מחסן בנוי כחלק אינטגרלי לתכנון המבנה, מרחק בין מבני צימרים יהיה 0 או לפחות 2 מ'.
- (י) בנחלות 2027-2028 קווי הבניין שבתשריט גוברים על הוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל המגרש המפוצל יהיה עד 350 מ"ר, למעט אם קיים בינוי במגרש או במקרים חריגים, אז יוכל להיות בהיקף מקסימאלי של 500 מ"ר.
- (2) לפי 220 מ"ר לכל יח"ד + 55 מ"ר ליחידת הורים.

- (3) סה"כ 60 מ"ר ליח"ד כמפורט להלן: 30 מ"ר לחניה מקורה, 6 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד, 12 מ"ר לשימושים אחרים כגון: מבואה, בליטות ומתקנים טכניים.
 (4) לכלל השימושים בנחלה.
 (5) בשלושה מבנים נפרדים וכן יח"ד הורים בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחד המבנים.
 (6) עד 7.00 מ' בגג שטוח, ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע.
 (7) כלפי יעוד קרקע חקלאית בנחלה, כלפי כל ייעוד שאינו חקלאי - קו בנין אחורי 4 מ'.
 (8) או כמסומן בתשריט.
 (9) לפי 220 מ"ר ליח' הראשונה + 220 מ"ר ליח' 3 + 55 מ"ר ליח' קטנה.
 (10) בשני מבנים נפרדים וכן יח"ד הורים בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחד המבנים.
 (11) לשני המגרשים יחדיו.
 (12) לפי החלוקה הבאה: במגרש 2029A - יותרו 2 יח"ד ויחידה קטנה צמודה לאחד המבנים ובמגרש 2029B יותרו 1 יח"ד.
 (13) אירוח כפרי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. שטחה של כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר.
 (14) יחידות אירוח.
 (15) גובה תקרת יחידת אירוח בגג שטוח לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית, ושיא תקרת הגג המשופע לא תעלה על 5.2 מ' מפני קרקע טבעית.
 (16) שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר, שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר וחנויות מפעל שפעולתן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ואשר שטחן לא יעלה על 50 מ"ר.
 (17) יותרו עד 200 מ"ר למבני משק.
 (18) לשימושים חקלאיים קיימים בלבד.
 (19) סה"כ 16 יח"ד.
 (20) או 0 לשצ"פ.
 (21) 50% לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת חקלאית, 40% לרפת בקר לבשר ודיר צאן, 70% לרפת בקר לחלב ולחממות.
 (22) הגובה למבנים חקלאיים יהיה 5.2 מ' ולרפתות ודירים עפי הנחיות משרד החקלאות.
 (23) או 0 בהסכמת השכן.
 (24) בתחום קו הבניין של דרך 4 לא תותר כל פעולת בניה למעט מתקני תשתית, למעט נחלה 14 בה אושר קו בנין של 22.
 (25) כלפי יעוד מגורים בישוב כפרי בראש הנחלה, כלפי כל ייעוד אחר - קו בנין קדמי 5.
 (26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 10% לשימוש מסחר נלווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להיתר למבנים חקלאיים יהיה בהתאם להנחיות העדכניות של משרד החקלאות לעת הפקת מידע תכנוני בהליך הרישוי.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למגורים לעובדים זמניים יהיה כמפורט להלן:
- קיום היתר בתוקף להעסקת עובדים זרים לבעל הנחלה המבקש את ההיתר.
 - המגורים תואמים את תקנות העובדים הזרים (אסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים (מגורים הולמים) תשי"ס 2000, אשר יסופקו להם ע"י בעל הנחלה על פי דין.
 - קבלת אשור משרד החקלאות ופיתוח הכפר, תאגיד המים בנוגע לפתרונות מים וביוב, אישור הגוף המפקח על העסקת עובדים זרים בחקלאות ואישור רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
 - קבלת אשור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתא השטח.
 - הצגת אופי חיבור המבנים לתשתיות מים חשמל, ביוב תקשורת וגז.
 - הגשת התחייבות לוועדה המקומית לפינוי המבנים בסיום תקופת ההיתר.
- ג. מתן היתר בניה ליח"ד חדשות בתחום הנחלות יהיה הרמת גובה 0.0 של מפלס בינוי חדש ב-50 ס"מ לפחות מעל למפלס פני הכביש הסמוך. מפלס הפיתוח ליח"ד חדשות בנחלות יהיה לפחות 30 ס"מ מעל הכביש הסמוך.
- ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנית בינוי ופיתוח השטח המציגה אפשרות לתוספת עתידית של יח"ד ככל הניתן בתחום המגרש/הנחלה, לאישור הוועדה והרשות המקומית.
- ה. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ז. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ח. כל היתר בניה במרחק הקטן מ-100 מ' מנחל עדה יהיה טעון אישור רשות הניקוז.
- ט. תנאי למתן היתר בניה בין תאי שטח 2009 ו-2010A יהיה הכנת תשריט איחוד וחלוקה להסדרת שינוי הגבולות בין הנחלות.
- י. לא תתאפשר בניית או הקמת מבנים חקלאיים בתחום רצועת קווי הדלק.

6.2**עיצוב אדריכלי**

תנאי למתן היתרי בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.4**תכנית בינוי**

1. בינוי ופיתוח למגורים:
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החניה, מתקני האשפה, עמדות בלוני הגז ארונות חשמל ותקשורת, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. חוץ מזה יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזית של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי

תכנית בינוי	6.4
<p>ציבור. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יעשה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה לפל"ח ולמבנים חקלאיים יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה, שתציג את פוטנציאל הבניה, פרישת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכד'.</p> <p>יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש תיקון בהעמדת המבנים המתוכננים, או להתנות תנאים, או לדעתה יהיה בכך כדי להפחית מפגעים לשכנים גובלים.</p> <p>3. בינוי ופיתוח למבני ציבור:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הינו הכנה ואשור תכנית בינוי עקרונית הכוללת מתן פתרונות חניה, גישה, שבילים, גינון, פיתוח ותשתיות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</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>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.5	חשמל
	<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.6	קווי תשתית
	סימון מסדרון תשתיות ת"ק - השימושים וההנחיות יהיו בהתאם להוראות תכנית קצאא/1000.

6.7	תשתיות
	<p>כל בניה חדשה תחובר למערכות התשתית של המושב עפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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 תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>קווי מקורות :</p> <p>א. בתחום התוכנית קווי מקורות פעילים. ב. יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מ' משני צידי קווי מקורות. ג. במידה ותידרש העתקה ו-או מיגון לקווי מקורות קיימים, התכנון והביצוע יהיו ע"י חברת מקורות. ד. יש לתאם כל עבודה בשטח הקשורה לקווי מקורות, לפני הביצוע עם חברת מקורות.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. אשפה : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצבת מכלי אצירה ייעודיים לאיסוף אשפה ומכלים להפרדה במקור ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות. מתקני אצירת האשפה יכול שיהיו גלויים או מוסתרים, הכל לפי מידת ההשפעה הסביבתית המותרת והנדרשת ובהנחיית הרשויות המוסמכות.</p> <p>4. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד המים והגורמים המוסמכים לכך. רשתות המים והביוב הקיימות במושב מסוגלות לקליטת תוספת צרכנים בכפוף לאמור לעיל.</p>



תשתיות	6.7
<p>א. כל תוספת קווים וחיבורי צרכנים הן לרשת המים והן לרשת הביוב ישמרו בהתאם להנחיות תאגיד המים.</p> <p>ב. תאגיד המים מי חוף כרמל יבדוק וייתייחס למצב תחנות השאיבה הקיים.</p> <p>ג. תהא הפרדה מוחלטת בין רשת מי השתייה ושאר המערכות במושב.</p> <p>ד. מתקנים סניטריים יטופלו בטיפול קדם תואם מתקן, בטרם כניסתם למערכת הביוב במושב.</p> <p>ה. הוראות מיוחדות לביוב:</p> <p>- תהיה הסדרה של קו ביוב בגרביצייה קיים, החוצה נחלות פרטיות, לדרך מוסדרת.</p> <p>- כל שינוי עתידי שייעשה המושב במערכת הביוב, יותאם לפרצלציה החדשה, ויונח ברצועות מונה הדפסה 15 תכנון זמין</p> <p>הציבוריות.</p> <p>- לא תהיה כניסה של קווי הביוב ראשיים חדשים לשטח רדיוסי מגן בהתאם להוראות בריאות העם.</p> <p>- שוחות הביוב בתחום השטח הבנוי, אספלט, מדרכות, חניה - יהיו שוחות בטון עם מכסים לעומס מתאים (בינוני / כבד).</p> <p>- השוחות יתוכננו במרחקים הנדרשים ע"פ הוראות ההל"ת.</p> <p>- צנרת הביוב בקווים המאספים תהא בקוטר מיני של 160 מ"מ.</p> <p>- תשתית הביוב כוללת הכנת חיבור ביוב (ניפל בקוטר 160 מ"מ) לכל מגרש/מבנה.</p> <p>- פיתוח המגרשים יותאם לחיבורי הביוב המתוכננים לרשת הביוב הקיימת/מתוכננת.</p> <p>- הקווים יעמדו בהנחיות הנחת קווי מים לשתייה ושאינם לשתייה.</p> <p>- פתרון הקצה הקיים לא ישתנה והשפכים יוסנקו לת"ש אור עקיבא ולמט"ש אור עקיבא.</p> <p>5. תברואה:</p> <p>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.</p>	

פסולת בניין	6.8
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.</p>	

6.9	ניהול מי נגר
	<p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו קיים עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו קיים עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמצוין לעיל בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
6.11	זיקת הנאה
	תובטח זכות מעבר ציבורית לדרך גישה ושבילי טיול לאורך אמת המים.
6.12	סטיה ניכרת
	<p>1. בתחום קו הבניין של דרך מס' 4 לא תותר כל פעילות, כולל בשטחים החקלאיים, למעט מתקני תשתית. אסורה בניה וחניה בתחום קו הבניין, 50 מ' משפת דרך מס' 4.</p> <p>2. הקמת מבנה חקלאי ללא קבלת אישור משרד החקלאות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p>
6.13	מבנים קיימים
	<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>3. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p align="center">שימור</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>הוראות סעיף זה יחולו על המבנים לשימור ואתר לשימור נופי כמסומן בתשריט מצב מוצע וכמפורט להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בית העם 2. בית הכנסת 3. המחלבה 4. בית החווה 5. המדשאות הגדולות <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר הריסת מבנה לשימור. אין לפגוע או להרוס את מבנה או את מנרכיביו. 2. לא תותר פגיעה באופי והאדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין יחודיים, סיתות, כיחול, סורגים וכד'. 3. תיעוד מבנים לשימור : א. כל פעולה במבנה לשימור הטעונה היתר ע"פי דין תותנה בהגשת תיק תיעוד לעת הגשת בקשה להיתר בניה. ב. תיק התיעוד יוכן בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועדכונייהן מעת לעת. ג. התיעוד יאושר ע"י ממונה לשימור ו/או ועדת השימור ויהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר. 4. הועדה המקומית, בכפוף לקבת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית ובהתאם למסקנות תיק התיעוד, רשאית להתיר במבנה לשימור את הפעולות הבאות : <ol style="list-style-type: none"> א. שיקום אתר לשימור. ב. הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי. ג. תוספות בניה ו/או שינויים, לאחר ששוכנעה כי אין בכך משום פגיעה במטרות השימור וכי תוספת הבניה תתחשב באופי הבניין, מיקומו ואפשרות ההתחברות אליו ובסביבתו. ד. שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך לשימור לא יותרו שינויים פנימיים כאמור. 5. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים באתר לשימור נופי ובמבנה לשימור לרבות פיתוח השטח בסביבתו תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור, תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובתיאום עם ממונה השימור. 6. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירת יסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנה ואלמנטים לשימור לפני תחילת העבודות. 7. אתר לשימור נופי : פיתוח השטח יבוצע תוך שמירה על אופיו הפתוח של המתחם, פרטי הפיתוח, הצמחייה, העצים וחומרי הגמר האופייניים למקום, בליווי אדריכל נוף ויועץ שימור ובכפוף לקבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית. 	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

6.16	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר העתיקות אמת המים לקיסריה שהוא אתר עתיקות מוכרז י"פ 4404 ע"מ 3048, ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, 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 על הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה 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 בדירה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.17	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>

6.18	הפקעות ו/או רישום
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור (למעט תאי שטח 500-501 שאינם להפקעה אלא לרישום), שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p> <p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית (למעט תאי שטח 500-501 שאינם להפקעה אלא לרישום). לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית ע"י רמ"י, תופקע הקרקע ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו : 10 שנים מיום אשורה