

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-1134303

עין עירון נחלה 52 מ/מ/ק/191



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
מנשה-אלונה
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005253260/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 351-0802363 מושב עין עירון -תכנית כללית מ/488 קבעה בהוראות התכנית סעיף 4.1.2 א (4) שבחלקת מגורים שאינה רצופה, ייקבע אחד מתאי השטח כ"ראש נחלה" ובו ימוקמו בית המגורים הראשי, יח"ד הקטנה, מבנים חקלאיים ושימושי פל"ח.

מטרת התכנית: לשנות את מיקומו של תא השטח המהווה את ראש הנחלה, בהתאם לבית המגורים האמור לשמש את בעל הנחלה כולל פעילות פל"ח ופעילות חקלאית.

תא השטח מס' 52A (הוחלף עם תא שטח 52B בתכנית מאושרת) נקבע כראש הנחלה ושטחו הותאם בהתאם לכך שיוכל להכיל את בית המגורים הראשי, מבנים חקלאיים ושימושי פל"ח.

תא השטח מס' 52B (הוחלף עם תא שטח 52A) הותאם ל-1 דונם לאפשר אופציה לפיצול עתידי ל-2 מגרשים שטחם הכולל של כל יעודי הקרקע נשמר וכן כל הוראות התכנית המאושרת.

השטח החקלאי המפריד בין תאי השטח המיועדים למגורים בנחלה (תא שטח מס' 1052) מסומן בהוראות מיוחדות לשימושי פל"ח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית עין עירון נחלה 52 מ/מק/191

מספר התכנית 351-1134303

שטח התכנית 1.2 3.001 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 |
| 201060 | קואורדינאטה X |
| 710034 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: עין עירון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|-----------|----------|-------|
| עין עירון | שביל החלב | 7 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12226 | מוסדר | חלק | 52 | |

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/12/2007 | | 877 | 5748 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 345 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>מ/ 345</u> |
| 29/12/2021 | | 2470 | 10096 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 351-0802363 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>351-0802363</u> |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | רחל שלם | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רחל שלם | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | בינוי מנחה | 05: 01 19/09/2023 | רחל שלם | 19/09/2023 | 1 | 1: 500 | רקע | בינוי |
| לא | מצב מאושר | 04: 57 19/09/2023 | רחל שלם | 19/09/2023 | 1 | 1: 1000 | 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 | לימור צרור (1) | | | עין עירון | | | | 04-6370749 | rinotsror@gmail.com |
| | פרטי | רינו צרור | | | עין עירון | שביל החלב | 7 | | 04-6370749 | rinotsror@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין עירון שביל החלב 7.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|-----------|-----------|-----|-------|------------|---------------------|
| פרטי | לימור צרור | | | עין עירון | (1) | 7 | | 04-6370749 | rinotsror@gmail.com |
| פרטי | רינו צרור | | | עין עירון | שביל החלב | 7 | | 04-6370749 | rinotsror@gmail.com |

(1) כתובת: עין עירון שביל החלב 7.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------|---------------|----------|---------|--------|-----|------------|-------------|-------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | רחל שלם | 27756 | | הבונים | הבונים | 32 | 04-6396837 | 077-4703788 | rachel1shalem@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | עבד עסלי | 611 | | כפר קרע | | (1) | 04-6352330 | 04-6356223 | asale10@gmail.com |

(1) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

יצירת מסגרת תכנונית מתאימה לנחלה 52 שאינה רציפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין יעודי הקרקע בנחלה תוך שמירה על שטחי היעודים המאושרים על פי סעיף 62 א' (א)1, קביעת מיקום חדש ל"ראש הנחלה" בתא שטח - 52A
2. שינוי הוראות לפי תכנית 351-0802363 בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים, סעיף 62א' (א)5, התאמת מיקום שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, מיועד לשימושי פלי"ח ומיקום אזורי המגורים בנחלה
3. קביעת קו בנין בשטח החקלאי על פי סעיף 62א' (א)4

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|----------|
| מגורים בישוב כפרי | 52A, 52B |
| קרקע חקלאית | 1052 |
| דרך מאושרת | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------|-------------------|----------------|
| הנחיות מיוחדות | קרקע חקלאית | 1052 |
| להריסה | מגורים בישוב כפרי | 52A, 52B |
| להריסה | קרקע חקלאית | 1052 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 24.89 | 0.83 |
| מגורים בישוב כפרי | 2,491.37 | 83.01 |
| קרקע חקלאית | 485 | 16.16 |
| סה"כ | 3,001.26 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 24.89 | 0.83 |
| מגורים בישוב כפרי | 2,491.37 | 83.01 |
| קרקע חקלאית | 485 | 16.16 |
| סה"כ | 3,001.26 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. 3 יח"ד ב-3 מבנים, וכן יח"ד קטנה אחת בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר, צמודה לבית הראשי בחלקת המגורים, בין שהיא רצופה, או שאינה רצופה. שטח עיקרי למבנה מגורים לא יעלה על 300 מ"ר, או 355 מ"ר אם הוא כולל גם יח"ד קטנה.</p> <p>ב. שימוש נוסף, אחד לכל יח"ד, ליחידה משרדית.</p> <p>ג. מבני שירות כגון מחסנים וסככות. תותר הקמת מבני שירות למגורים במבנה נפרד. שטח מבנה שירות נפרד לא יעלה על 8.0 מ"ר לכל יח"ד. שטח מחסן יבוא במניין שטחי השירות המותרים.</p> <p>ד. בריכת שחייה.</p> <p>ה. מבני משק חקלאי קיימים בלבד. מבנים אלה לא ייחשבו כסותרים תכנית זו.</p> <p>ו. מבנים לתעסוקה שאינה חקלאית (פלי"ח) מותרים אך ורק בתא שטח 52A לרבות שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאמנות, שרותי צהרון, משפחתון, מעון יום לקשישים, אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה (בכפוף למגבלות סביבתיות בפרק 6 להלן), חנות מפעל למכירת מוצרים המיוצרים במקום, שטחם הכולל של שימושי פלי"ח לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי ושירות) בחלקת המגורים ובשטח הנחיות מיוחדות בייעוד קרקע חקלאי הצמוד לחלקת המגורים.</p> <p>ז. ככל ששימושי פלי"ח יתקיימו במבנה משותף הכולל גם מגורים, לא יעלה השטח העיקרי הכולל של המבנה על 410 מ"ר.</p> <p>ח. כחלק משטחם הכולל המותר של מבנים לתעסוקה שאינה חקלאית (פלי"ח) המותרת אך ורק בתא שטח A52, יותרו מבנים לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית מן החי ומן הצומח: בית בד, יקב, ייצור גבינות, בשמים, סבונים, ריבות, מיצים, ריפוי וטיפול בבעלי חיים, ליטוף, רכיבה וכדו', לרבות מחסנים, סככות וכיו"ב בשטח כולל שלא יעלה על 350 מ"ר, שרותי משרד בשטח כולל שלא יעלה על 100 מ"ר, יחידות אירוח כפרי בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר, שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר, סדנאות אמנות בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר, אחסנה בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר, מלאכה ותעשייה זעירה בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר, וחנות ממכר בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ט. גומחות ללוחות חשמל, תקשורת, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה, גזם וכדו'.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>1. לא יותרו שימושים ופעילויות שיש בהם כדי לגרום מטרד או מפגע סביבתי, כמפורט בהנחיות הסביבתיות בפרק 6 להלן.</p> <p>2. לא תותר פעילות המייצרת שפכים באיכות הדורשת טיפול מיוחד ו/או זיהום מכול סוג אחר, פסולת וכדו'.</p> <p>3. שעות הפעילות לשימושי פלי"ח יהיו 07:00 עד 19:00 למעט אירוח כפרי.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. שטח מרתף לא יחרוג מגבול קומת הקרקע במבנה.</p> <p>ב. במגרשי מגורים לאחר פיצול לא יותר משרד במבנה נפרד.</p> <p>ג. מבנה שירות למגורים / מחסן</p> <p>1. גובה מבנה שירות במבנה נפרד לא יעלה על 2.50 מ'.</p> <p>2. ניקוז גג מבנה השירות לא יופנה אל תאי שטח שכנים.</p> <p>3. לא תותר העברת שטחי שירות בין יח"ד ו/או איחוד של שטחי השירות במבנה נפרד.</p> |

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-----|---|
| | <p>ד. תעסוקה שאינה חקלאית (פלי"ח) מותרים אך ורק בתא שטח 52A</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יחידות אירוח כפרי ("צימרים") יותרו בהתאם ובכפוף לתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. 2. לא יותרו אחסון פתוח ו/או חניית רכב וציוד כפעילות עיקרית. 3. גישה לתעסוקה לא חקלאית תהיה ממערכת הדרכים בלבד. החנייה תהיה בתחום הנחלה. 4. גובה מרבי למבנה פלי"ח לא יעלה על 5.20 מ'. בהסבת מבנה חקלאי קיים לשימושי פלי"ח, יותרו גובה של עד 10 מ'. 5. למרות האמור בתכ"מ/345, תותר הקמת מבנים לתעסוקה שאינה חקלאית במרווחי בנייה של 6 מ' או לחליפין 0 (אפס) מ' מכל בניין אחר באותו תא שטח, ובכלל זה מבנים ליחידות אירוח כפרי, אך הן לא תותרנה במרחק שיפחת מ-6 מ' ממבני משק המשמשים לבעלי חיים. |
| ג | <p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חנייה מקורה תותר בקו בניין קדמי 0 (אפס) מ' וכן בקו בניין צדדי 0 (אפס) מ', או במסגרת קווי הבניין. 2. חנייה מקורה בקו בניין 0 (אפס) קדמי תהיה באורך 6 מ' לכל היותר. 3. שער לחנייה בגבול תא השטח הקדמי ייפתח באופן שבשום שלב של פתיחתו לא יבלוט החוצה מגבול תא השטח. 4. ניקוז החנייה והקירוי לא יופנו אל תאי שטח שכנים. |
| ד | <p>חלוקה לתאי שטח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בנחלה יותר פיצול נוסף ליחידת דיור, בשטח מזערי של 350 מ"ר ובשטח מרבי של 500 מ"ר, ובתנאי שבחלקת המגורים בנחלה תיוותר יחידת דיור אחת לפחות. חריגה ממגבלות שטח המגרש, לצורך התאמת פתרון חלוקה למבנה מגורים קיים בלבד, תותר בתכנית מפורטת. 2. תנאי לפיצול בנחלה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א' בנחלה, לרבות חלקת המגורים והשטח החקלאי, דרכי גישה לכל יחיד ולחלקה החקלאית, ואישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית. 3. ככל הניתן, חלקת המגורים של הנחלה תהיה צמודה לחלקה החקלאית. 4. תשריט החלוקה יכלול פתרונות גישה לתאי השטח המפוצלים ולחלקה החקלאית. 5. לאחר פיצולו מהנחלה, מגרש המגורים המפוצל לא ייחשב כחלק מחלקת המגורים בנחלה אלא כיחידה תכנונית נפרדת המיועדת ליחידת מגורים אחת ושימושים נלווים כמפורט להלן. 6. במגרש מפוצל יותרו השימושים הנלווים הבאים בלבד: מבני שירות למגורים כגון מחסן, שימוש נוסף אחד בלבד ליחידה משרדית שתשמש את דיירי יחידת המגורים ותהיה בבעלות בעל הזכויות במגרש. 7. בעת פיצול חלקת מגורים בנחלה יוקצו זכויות בנייה למגרשי המגורים המפוצלים בנחלה מתוך סך הזכויות המפורטות בתכנית זו. ליחידת מגורים בתא שטח מפוצל תיקבענה זכויות בנייה של עד 245 מ"ר שטח עיקרי ועוד 55 מ"ר שטחי שרות לכל יחיד. 8. יחידה משרדית בשטח של עד 20 מ"ר תותר כחלק ממבנה המגורים. שימוש ביחידה משרדית כיחידת מגורים יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. 9. יחידת המגורים הקטנה תותר אך ורק בחלקת המגורים המהווה חלק מהנחלה (חלקת המגורים הראשית). 10. לאחר פיצול יותרו קווי בניין קדמי, אחורי וצדדיים 3 מ', או בהתאם לרוזטת הדרך. 11. במקרה של פיצול בית מגורים קיים, תכנית בינוי תוכל להתיר קו בניין צדדי 2 מ'. |

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-----|--|
| ה | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. גובה גדר לאורך גבול תא שטח לא יעלה על 2.0 מ' מעל לפני הקרקע בתא השטח בכל נקודה לאורכה. (יימדד מגובה הקרקע או גובה מפלס רצפה במגרש הנמוך לפי הנחיות תכנית הבינוי). 2. גובה גדר או חלק גדר בנויה או אטומה לא יעלה על 1.2 מ'. (יימדד מגובה הקרקע או גובה מפלס רצפה במגרש הנמוך לפי הנחיות תכנית הבינוי). 3. בניית קיר תומך או גדר אטומה תכלול גימור בטיח בהיר או אבן טבעית לרבות הצד הפונה לשכן.</p> |
| ו | <p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים טרם אישור תכנית 351-0802363 (המופיעים במדידה ברקע התשריט) לא ייחשבו כסותרים תכנית זו, גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לרבות לעניין קווי הבניין. יותר שינוי בשימוש במבנים או חלקי מבנים אלה בכפוף להוראות תכנית זו. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לבנייה קיימת החורגת מקווי בניין.</p> |
| ז | <p>קווי בנין</p> <p>1. לאחר חלוקה, יותר ק.ב. צדדי אפס (0) בין שני תאי שטח למגורים ובתנאי שיהיה מחייב בשניהם. 2. מבני מגורים הצמודים זה לזה בק.ב. אפס יהיו מתואמים בחזיתותיהם ובחפיפה מלאה לאורך קו המגע ביניהם. 3. בין אזור מגורים בנחלה לבין שטח חקלאי באותה נחלה יותר קו בנין אפס (0) מ'. 4. חנייה מקורה תותר בקו בניין קדמי 0 (אפס) מ' וכן בקו בניין צדדי 0 (אפס) מ', או במסגרת קווי הבניין, או לפי תכנית בינוי למתחם. 5. חנייה מקורה בקו בניין 0 (אפס) קדמי תהיה באורך 6 מ' לכל היותר. 6. מבנה שירות במבנה נפרד יותר בקו בניין צדדי ובקו בניין אחורי 0 (אפס) מ' בתנאי שאורך מבנה השירות בכל אחד מקווי הבניין לא יעלה על 3 מ'. 7. בתא שטח שבו הותרה גם סככת חנייה בקו בניין צדדי 0 (אפס) מ', יותר גם למבנה השירות קו בניין צדדי 0 (אפס) מ', בתנאי שמבנה השירות יהיה בהמשך רצוף לסככת החנייה ושהאורך הכולל של שניהם בקו בניין זה לא יעלה על 8.0 מ'. סככת החנייה ומבנה השירות יתוכננו כמבנה אחד. 8. לא יותרו פתחים, חלונות ודלתות בקו בניין 0 (אפס) מ'.</p> |
| ח | <p>זיקת הנאה</p> <p>1. במידה שתידרש זיקת הנאה למעבר, לצורך פיצול מגרשי המגורים בנחלות, רוחבה יהיה, ככל הניתן, 4 מ' לפחות. 2. שטח זיקת ההנאה יהיה פנוי מכל מבנה או מתקן וישמש למעבר רכב, הולכי רגל, ניקוז ותשתיות הנדסיות תת-קרקעיות. 3. בעלי הזכויות בנחלה ובמגרש המפוצל יהיו אחראים לסלילה, תחזוקה וניקיון של דרך הגישה (שטח זיקת ההנאה). 4. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת התחייבות לרישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין ("טאבו").</p> |
| ט | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה למבנה ו/או לשימוש חדש ו/או לפיצול של תא שטח יהיה אישור תשריט חלוקה, מדידה עדכנית, תצ"ר (תכנית לצורכי רישום) ותכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה א', לרבות החלקה החקלאית באותה נחלה. הוראה זו לא תחול על היתר בנייה להרחבת מבנה קיים.</p> |



| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-----|---|
| | <p>2. תנאי לפיצול מגרש מגורים יהיה הסדרת הגישה למגרש המפוצל. רוחב מזערי להקצאת דרך גישה יהיה ככל הניתן, 4.0 מ'.</p> <p>3. תכנית בינוי תכלול פתרונות לתנועה, חנייה, תשתיות הנדסיות וניקוז. גובה מפלסי רצפה קובעת בהתייחס למפלסים בתאי שטח שכנים, וכן פתרונות גישה לחלקה החקלאית ולכל בתי המגורים בחלקת המגורים ו/או לתאי השטח המפוצלים, ככל שיש כאלה.</p> <p>3. גובה הרצפה הקובעת בכל אחד מהמבנים לא יעלה על 1.2 מ' מעל לגובה הקרקע הקיים.</p> <p>4. בחלקת מגורים שאינה רצופה, ייקבע אחד מתאי השטח כ"ראש נחלה" ובו ימוקמו בית המגורים הראשי, יח"ד הקטנה, מבנים חקלאיים ושימושי פל"ח.</p> |
| י | <p>תשתיות</p> <p>בתא שטח 52A (בחלק שיעודו השתנה מחקלאי למגורים בישוב כפרי) תותר העברת תשתית רציפה ככל שיהיה צורך בכך.</p> |



| 4.2 | קרקע חקלאית |
|-----|--|
| א | <p>4.2.1 שימושים</p> <p>א. גידולים חקלאיים לרבות חממות ובתי צמיחה.</p> <p>ב. מבנים ומתקנים קיימים בלבד לגידול והחזקת בעלי חיים (רפת, לול, דיר, אורווה וכדו') ופעילות נלווית תיירותית הקשורה בבעלי חיים.</p> <p>ג. מבנים, מתקנים, מחסנים, סככות, מבני שירות וכדו', קיימים בלבד, לטיפול, מיון, עיבוד, אריזה, אחסנה וקירור של תוצרת חקלאית, ציוד וכלים חקלאיים.</p> <p>ד. מיגון ומרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה וכיו"ב.</p> <p>ה. מבנים ומתקנים להפקת אנרגיה וייצור חשמל בטכנולוגיות סולאריות ו"ירוקות" שאינן יוצרות מטריד סביבתי.</p> <p>ו. גינון ונטיעות, ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ז. באזור הנחיות מיוחדות יותרו בנוסף גם השימושים הבאים:</p> <p>1. עיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית שעיקרו של הנחלה, מן החי ומן הצומח כגון ייצור שמן - בית בד, ייצור יין - יקב, ייצור גבינות - מגבנה, ייצור בשמים וסבונים, ייבוש תבלינים ופרחים, הפקת שמנים, ייצור ריבה, פירות וירקות מיובשים, מיצים, תמציות וכדו'. שטח בנייה כולל של מבנה לעיבוד ראשוני של תוצרת חקלאית מחוץ לחלקת המגורים לא יעלה על 350 מ"ר.</p> <p>2. שרותי טיפול ואכסון בעלי חיים, ריפוי וטיפול באמצעות בעלי חיים, ליטוף בעלי חיים והתנסות בגידולם, חנות ממכר בעלי חיים וציוד לגידולם, רכיבה טיפולית ולימודי רכיבה.</p> <p>3. מבנים לתעסוקה שאינה חקלאית (פל"ח) לרבות שרותי אחסנה (בכפוף למגבלות סביבתיות בפרק 6 להלן), ופעילות תיירות חקלאית חינוכית בזיקה לפעילות חקלאית כגון: הדרכה, טעימות, מכירה, חנות למכירת תוצרת ומוצרים המיוצרים במקום וכדו', שטח חנות ממכר של תוצרת חקלאית לא יעלה על 50 מ"ר והוא כולל ב-350 מ"ר שבס' 1 לעיל.</p> <p>4. תותר העברת זכויות בנייה לתעסוקה לא חקלאית (פל"ח) מחלקת המגורים לשטח הנחיות מיוחדות בלבד, ובתנאי שהשטח הכולל (בחלקת המגורים ובשטח הנחיות מיוחדות יחד) של המבנים המשמשים לתעסוקה לפל"ח לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי ושירות).</p> <p>5. שימושים נלווים לחקלאות ופעילות תיירותית חינוכית המבוססת על פעילות חקלאית בשטח של עד 150 מ"ר.</p> <p>4.2.2 הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה למבנה ו/או לשימוש חדש יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה</p> |



| 4.2 | קרקע חקלאית |
|-----|--|
| | <p>א', לרבות חלקת המגורים והחלקה החקלאית באותה נחלה. הוראה זו לא תחול על היתר בנייה להרחבת מבנה קיים.</p> <p>2. התכנית תכלול פתרונות לתנועה, חנייה, תשתיות הנדסיות וניקוז. גובה מפלסי רצפה קובעת, בהתייחס למפלסים בתאי שטח שכנים, וכן פתרונות גישה לחלקה החקלאית ולכל בתי המגורים בחלקת המגורים ו/או לתאי השטח המפוצלים, ככל שיש כאלה.</p> <p>3. גובה הרצפה הקובעת בכל אחד מהמבנים לא יעלה על 1.2 מ' מעל לגובה הקרקע הקיים.</p> |
| ב | <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. גובה גדר לאורך גבול תא שטח לא יעלה על 2.0 מ' מעל לפני הקרקע בתא השטח בכל נקודה לאורכה. (יימדד מהמגרש הנמוך).</p> <p>2. גובה גדר או חלק גדר בנויה או אטומה לא יעלה על 1.2 מ'.</p> |
| ג | <p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים טרם אישור תכנית 351-0802363 (המופיעים במדידה ברקע התשריט) לא ייחשבו כסותרים תכנית זו, גם אם אינם תואמים את הוראות התכנית לרבות לעניין קווי הבניין. יותר שינוי בשימוש במבנים או חלקי מבנים אלה בכפוף להוראות תכנית זו. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לבנייה קיימת החורגת מקווי בניין.</p> |
| ד | <p>קווי בנין</p> <p>בין שטח חקלאי לבין אזור מגורים באותה נחלה יותר קו בנין 3 מ'.</p> |
| ה | <p>פעילות חקלאית</p> <p>תעסוקה לא חקלאית (פלי"ח):</p> <p>1. תעסוקה לא חקלאית (פלי"ח) תותר אך ורק כשימוש נילווח למגורים בנחלה ובתחום השטח המותר (תחום הנחיות מיוחדות).</p> <p>2. לא יותרו אחסון פתוח ו/או חניית רכב וציוד כפעילות עיקרית.</p> <p>3. גישה לתעסוקה לא חקלאית תהיה ממערכת הדרכים בלבד. החנייה תהיה בתחום הנחלה.</p> <p>4. שעות הפעילות פלי"ח יהיו מ-07.00 עד-19.00 למעט אירוח כפרי.</p> <p>5. לא יותרו שימושים ופעילות שיש בהם כדי לגרום מטרד או מפגע סביבתי, כמפורט בהנחיות הסביבתיות בפרק 6 להלן.</p> <p>6. לא תותר פעילות המייצרת שפכים באיכות הדורשת טיפול מיוחד ו/או זיהום מכול סוג אחר, פסולת וכדו'.</p> <p>7. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין, לא ייחשבו כסותרים תכנית 351-0802363 ויתאפשר שימוש בהם בהתאם לשימושים המותרים ביעוד הקרקע. חלק החזית החורג מקווי הבניין יהיה אטום (ללא פתחים).</p> <p>8. גובה מרבי למבנה פלי"ח לא יעלה על 5.20 מ'. בהסבת מבנה חקלאי קיים לשימושי פלי"ח, יותר גובה של עד 10 מ'.</p> |
| ו | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה מדידה עדכנית ותכנית בינוי ופיתוח לכל שטח חלקה אי בנחלה, לרבות חלקת המגורים, שימושי פלי"ח והשטח החקלאי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון הניקוז בכל תא השטח.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

| דרך מאושרת | 4.3 |
|---|-------|
| שימושים | 4.3.1 |
| <p>א. דרכים, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, חניות, דרכי שירות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, רחבות מרוצפות.</p> <p>ב. תחנות וסככות המתנה לאוטובוס,</p> <p>ג. מרכיבי ביטחון לרבות גדרות, שערים, מתקני התראה, תאורה, מחסומים, מבני שמירה וכדו'.</p> <p>ד. גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.</p> <p>ה. מתקנים לשירות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, מתקני נופש פעיל, כושר, שעשועים וספורט.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: שנאים (טרנספורמטורים), משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה, גזם וכדו', לרבות מתקנים המתאימים להפרדת פסולת במקור, גזם ומתקנים ייעודיים לאיסוף אריזות למיניהן.</p> | |
| הוראות | 4.3.2 |
| <p>תנועה</p> <p>הסדרי התנועה יהיו ע"פ תכנית הסדרי תנועה ותמרור מפורטת שתאושר ע"י רשות תמרור</p> | א |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| 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 | |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|--------------------|------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|-----------------|--------------|---------------|----------|-------------------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| 5 | 3 (9) | 4 (8) | 4 | 1 (4) | 2 | 9 | 3 (7) | 60 (6) | 955 (5) | 4 (4) | 4 (4) | 165 (3) | 790 (2) | 350 (1) | מגורים | 52A, 52B | מגורים בישוב כפרי | |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 1 (4) | 2 | 5.2 | | 12 (12) | 500 | 4 (4) | 4 (4) | 11 (11) | 500 (11) | 1200 (10) | פלי"ח | 52A | מגורים בישוב כפרי | |
| 0 | 3 (16) | 3 | 3 | | 1 | 12 (15) | | 90 | 90% | 0 | 0 | 10 (14) | 80 (14) | 13 (13) | מבנים חקלאיים | 1052 | 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:

בתא שטח 1052 ביעוד קרקע חקלאית בהנחיות מיוחדות ניתן להשתמש להקמת מבני משק חקלאיים ולתעסוקה לא חקלאית (פלי"ח)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לאחר חלוקה.

(2) בכל השטח המיועד למגורים בנחלה (בין שהוא רצוף או שאינו רצוף) תותרנה סה"כ 3 יח"ד ויח"ד קטנה אחת. שטח הבנייה העיקרי הכולל המותר לכלל שטחי המגורים בנחלה הוא 790 מ"ר.

(3) שטח כולל ל- 3 יח"ד. לאחר חלוקה יותרו 55 מ"ר לכל יח"ד מפוצלת.

(4) בסמכות ועדה מקומית להתיר העברת שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת.

(5) השטח לא כולל מבנים חקלאיים ולתעסוקה שאינה חקלאית (פלי"ח) כמפורט בהוראות.

(6) התכסית אינה כולל מבנים חקלאיים.

(7) לכל חלקת המגורים, גם אם אינה רצופה.

(8) 2.8 מ' בתא שטח 52A למבנה קיים.

(9) 0 (אפס מ') לכיוון השטח החקלאי של (תא שטח 52A).

(10) לשימושי פלי"ח.

(11) סה"כ השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית יהיה 500 מ"ר עיקרי ושירות בחלקת המגורים ובחלקה החקלאית יחד. שטחם של מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות הקיימים כחוק לא נכלל במניין



תכנון זמין
מונה תדפיס 12



תכנון זמין
מונה תדפיס 12

שטח זה. תותר העברת זכויות מחלקת המגורים לקרקע חקלאית המסומנת ב"הוראות מיוחדות" בלבד.

(12) 500 מ"ר.

(13) כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות בניה למבנים חקלאיים בשטח החקלאי הן לחממות ובתי צמיחה ומבני עזר ושירות נלווים בלבד.

(15) גובה מבנה לפלי"ח לא יעלה על 5.20 מ', פרט לשימוש במבנים קיימים.

(16) ולפי בניה קיימת בלבד עד 1.24 מ'. בינוי חדש יעשה עפ"י קו הבנין המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות


6.1

איכות הסביבה

הוראות להפעלת שימושי פל"ח:

1. מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.
2. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
3. מניעת רעש:
 - א. בכל בתחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה בכל פעילות המהווה מפגע רעש מעבר לסביר עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה, בכפוף לדו"ח אקוסטי.
 - ב. תנאי להיתר בניה בכל תחומי התכנית שאינו למגורים, כולל בכל מבנה המיועד לפל"ח בתחומי הנחלות הינו הצגת פוטנציאל מפגעי רעש מהשימוש המוצע והצגת האמצעים שיינקטו למיגון אקוסטי.
 4. מניעת זיהום אוויר:
 - א. פליטות לאוויר יותרו במבני משק ובפל"ח בתחומי הנחלות ובתנאי שיינקטו אמצעי הפחתה ומניעה לעמידה בתקני היעד והסביבה ע"פ חוק אוויר נקי בתיאום ואישור היחידה הסביבתית האזורית.
 - ב. לא יותר השימוש בנפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר או באמצעות אנרגיה חלופית.
 - ג. בכל בקשה להיתר בניה יצוינו כל ארובות הפליטה ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר.
 - ד. מטרדי ריח שמקורם ממתקני טיפול בשפכים (כדוגמת מתקני טיפול בשפכי בע"ח) ינוטרלו בתהליך הטיפול היעיל ביותר לנטרול ריחות.
 5. הדברה:
 - א. יש לוודא כי יישום חומרי הדברה לא ייפחת מ- 50 מ' מגבולות מגרשי מגורים וציבור. כאשר הרוח נושבת לכיוון המבנים היישום לא יפחת מ- 100 מ'. יישום חומרי הדברה ייעשה בכפוף לחוק "התווית ותקנות החומ"ס, שימוש בתכשירים ליד מבנים" התשס"ה, 2005.
 - ב. לא יתבצע ריסוס מכלי טייס במרחק הקטן מ- 120 מטרים ממגורים, לא יתבצע ריסוס מכלי טייס במרחק הקטן מ- 12 מטרים מדרך. ריסוס להדברת זבוב הפירות וארבה, במרחק של פחות מ- 120 מ' מבתים, מותנה בקבלת היתר מיוחד מהשירותים להגנת הצומח. לא יתבצע ריסוס מכלי טייס כאשר הרוח נושבת לכיוון הבתים.
 6. חומרים מסוכנים:
 - א. בכל תחומי התכנית, לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים מעל לכמות הנדרשת לדיווח כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק, ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. לא יתבצע אחסון חומ"ס בכל כמות שהיא, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים (למניעת זיהום תשטיפי גשם), בעלי משטחים אטימים, מקורים ומגובים במאצרות לניקוז תשטיפים ונזילות (למניעת זיהום תשטיפי גשם). שיפוע המשטח יתוכנן כך שלא תתאפשר גלישת תשטיפים או מי נגר מחוץ למשטח.
 - ג. מיכלי סולר של גנרטור חרום וכל חומ"ס אחר יוצבו במאצרה בעלת נפח של 110% מנפח הנוזל במתקן, ועל גבי משטח אטים לחלחול עפ"י מפרטי משרד הגנה"ס.
 7. תנאי להיתר בניה עבור שימושי פל"ח יהיה התייחסות איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה

| 6.1 | איכות הסביבה |
|---|--|
| | <p>שרון.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה להקמת תחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה שרון כרמל לעניין עמידה בהיתר ההקמה/היתר סוג.</p> <p>9. תאורה תבוצע לפי מסמך המדיניות של רטי"ג למניעת זיהום אור לסביבה. תועדף תאורה עם פיזור אור מוגבל ולא לכוון השטח הפתוח.</p> |
| 6.2 | חשמל |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> | <p>1. תחנות השנאה: יותרו שנאים על עמודים ו/או תחנות בנויות על הקרקע, הכול בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה בנייה אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 3 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. קו חשמל מתח גבוה עד 3 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל. ארון רשת: 1 מ' מהמתקן. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>3. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> |
| 6.3 | ביו, ניקוז, מים, תברואה |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> | <p>ניקוז:</p> <p>1. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.</p> <p>2. ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום:</p> <p>א. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בנייה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. לפחות 15% 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>ג. עודפי נגר עילי שלא ייקלטו בתחומי המגרשים יועברו אל שטחים חקלאיים ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.</p> <p>ד. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר מכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש</p> |

| | <p>6.3</p> | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> |
|--|---|--|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> | <p>בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תברואה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות המקומית ויפנו באחריותה לאתר מיחזור ו/או פינוי פסולת אזורי מאושר. 2. תכנית בינוי ופיתוח שתוכן על פי הוראות תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן. 3. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה ויסומן בהיתר הבנייה. 4. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י כל דין. 5. אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה. <p>מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. 2. יש להקפיד על הפרדת מערכות המים השונות והגנת מערכת מי השתיה מפני זרימת מים חוזרת בהתאם לתקנות בריאות העם. <p>ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של המושב בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. מבני מגורים ארעיים להלנת עובדים זמניים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד הכלכלה והתעשייה וע"פ הנחיות משרד הבריאות. אספקת המים למבנה תהא מרשת מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית. 3. תורמי שפכים שאינם סניטרים יבצעו מתקן קדם טיפול לפני החיבור למערכת השפכים הראשית בתאום מול משרד הבריאות. | |

| | <p>6.4</p> | <p>פיתוח ונוף</p> |
|--|---|--------------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. ככל הניתן, הבינוי יהיה מותאם לטופוגרפיה ולתוואי השטח הקיימים. 2. שילוט הכוונה יבוצע באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבנייה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד. 3. גדרות וקירות תומכים בכל האזורים יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר בהתאם לאמור להלן. 4. תותר הקמת קירות תמך בתנאי שגובה כל קיר לא יעלה על 1.5 מ'. במקרה של הפרשי גובה העולים על 1.5 מ' ייבנו קירות תמך מדורגים במרחק שלא יקטן מ-0.60 מ' נטו אופקי בין הקירות (גינון בטראסות). קירות תמך יבוצעו מאבן מקומית. 5. לא תותר הקמת גדרות וקירות גבול פרט לגדר רשת קלה מחומרים כגון פלדה מגולוונת או עץ מטופל לתנאי חוץ. גדר כזו תותר בגבול תאי שטח בלבד. גובה הגדר לא יעלה על 2.5 מ' מעל לגובה מפלס הקרקע הגבוה לאורך אותה פאה. 6. דלתות ושערים יתוכננו כך שבעת פתיחתם לא יבלוט כל חלק מהם מגבול תא השטח החוצה. | |

| | |
|------------|--|
| 6.5 | אקוסטיקה |
| | <p>1 תנאי להיתר בנייה למבנים ומתקנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה חו"ד יועץ אקוסטיקה מוסמך על כך שהפעילות במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני מגורים, או לחליפין - פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל.</p> <p>2. מהנדס הוועדה יהא רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.</p> |
| 6.6 | פסולת בניין |
| | <p>1 היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>חומרי חפירה ומילוי:</p> <p>3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת בניין משוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת בניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר תוך ציון פרטי ההיתר, לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> |
| 6.7 | פיתוח תשתית |
| | <p>1. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל תקשורת, ביוב, מים וכיו"ב, למעט קווים קיימים, תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית הנדסיות לרבות: ניקוז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת בתחום תאי השטח בכל ייעודי הקרקע, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. תישמר זכות גישה לצורך התקנה, טיפול ותחזוקה של מערכות אלה.</p> <p>3. בתנאים למתן היתר בנייה 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 שייקבע מהנדס הרשות המקומית.</p> |
| 6.8 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו בתנאים כמפורט להלן:</p> <p>1. בייעודי קרקע בהם נקבע כי תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח, קודם להוצאת היתרי בנייה. תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית לתא שטח אחד או יותר כמפורט בהוראות.</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת. התכנית תהיה למתחם שלם או לחלק ממנו.</p> <p>התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).</p> <p>התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00). גובה רצפה (כניסה קובעת)</p> |

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

- לא יעלה על 1.20 מ' מעל לקרקע או על פי תכנית בינוי.
 הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי ו/או נספח גינון וצמחייה כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.
 2. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת למבנה קיים יהיה בדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי מס' 413.
 3. שמירה על עצים בוגרים - כל בקשה להיתר תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים הבוגרים במגרש. במידה ונדרש עבור מימוש זכויות להעתיק או לכרות עץ יש לקבל את אישור פקיד היערות. ביצוע עבודות הכריתה/העתקה יותרו רק לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כדין.

6.9

**הריסות ופינויים
סימון בתשריט: להריסה**

בבקשה להיתר יוסמנו המבנים להריסה ובדרישות למהלך הביצוע יידרש להרוס את המבנים המסומנים להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 5 שנים מיום אישורה

