

20000727

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
מחוז צפון

תכנית מס' 255-0350769

10-05-2017

ג/22905 שינוי ייעוד בנחלות 57-58,67 במושב צוריאל

מס' תכנית
מס' תכנית

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

255-0350769--

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
255-0350769--
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/05/17 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
כנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים" ו- "שטח למבני משק" עפ"י תכנית ג/10298, המאושרת מיום 16/08/01 י.פ. 5012, "מגורים בישוב כפרי", "קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות" ו-"מבני משק" עפ"י תכנית ג/21578 המאושרת מיום 24/11/2015 י.פ. 7152. בגוש 19901 ח. חלקה 8, גוש 19908 ח. חלקה 1 במושב צוראל [מגרשים (נחלות) מס' 57-58,67].

בנוסף חלות על השטח תכנית תקנונית מס' ג/14833 המאושרת מיום 25/01/2006 י.פ. 5485, תכנית מס' ג/9953 המאושרת מיום 09/07/06 י.פ. 5550 ותכנית הרפורמה מס' ג/20063 המאושרת מיום 10/08/2014 י.פ. 6854.

בעשור האחרון מתפתח ענף תעסוקה לא חקלאית במגזר הכפרי בכלל ובאזורי קו העימות בפרט. ענף זה מאפשר גיוון של מקורות פרנסה באזורים בעלי פוטנציאל תעסוקתי לא גבוה, מעודד טיפוח מבנים קיימים וסביבתם, מפחית את ההשקעה הציבורית לתחזוקת תשתיות תחבורתיות וגורם למשיכת אוכלוסייה צעירה מקומית להישאר באזור הכפרי ולא להגר למגזר העירוני.

תכנית זו באה להגדיר מחדש את זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים בישוב כפרי בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית ולקבוע מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית (יחידות אירוח) בנחלה שבמושב צוראל, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

נחלה 57:

התכנית מקצה מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי בגודל 2.5 דונם בהתאם להוראות תמ"א 35/1. התכנית משנה את תוואי דרך מספר 10 בהתאם לדרך הקיימת בפועל ומצרפת את השטח החקלאי העודף לשטח החקלאי של הנחלה.

התכנית מגדילה את מס' יחידות האירוח מ-4 יח"א ל-5 יח"א. התכנית משנה את קוי הבנין בהתאם לקיים והמתוכנן בשטח התכנית. התכנית מוסיפה קומה אחת מתחת לקומת הכניסה. התכנית קובעת את תכנית הקרקע בהתאם לזכויות הבניה החדשות.

נחלה 58:

התכנית מקצה מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי בגודל 2.5 דונם בהתאם להוראות תמ"א 35/1. התכנית מצרפת את השטח החקלאי העודף מנחלה 67 שפורקה לשטח החקלאי של הנחלה. התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ-507 מ"ר עיקרי ושירות ל-652 מ"ר עיקרי ושירות, בנוסף מוסיפה יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר.

התכנית מגדילה את זכויות הבניה לפליח מ-160 מ"ר ל-300 מ"ר, ובנוסף מגדילה את מס' יחידות האירוח מ-4 יח"א ל-5 יח"א. התכנית משנה את קוי הבנין בהתאם לקיים והמתוכנן בשטח התכנית. התכנית מוסיפה קומה אחת מתחת לקומת הכניסה. התכנית קובעת את תכנית הקרקע בהתאם לזכויות הבניה החדשות.

נחלה 67:

נחלה מס' 67 לא אוישה עד היום. תכנית מוצעת זו מבקשת לממש את 2 יח"ד במסגרת "איוש הנחלות הפנויות ושיווק מגרשים חלף נחלות במושבים" על מנת שהמושב יוכל להקצות את המגרשים לזכאים עפ"י הקריטריונים להקצאת מגרשים בהרחבה.

מטרת התוכנית:

שינוי יעוד מ-"אזור מגורים", "שטח למבני משק", "מגורים בישוב כפרי", "קרקע חקלאית" ו-"מבני משק" למגורים א' ומגורים בישוב כפרי, שינוי תוואי דרך מספר 10 בהתאם לקיים בפועל, קביעת זכויות והוראות בניה ושינוי קוי בנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/22905 שינוי יעוד בנחלות 57-58,67 במושב צוריאל

מספר התכנית 255-0350769

1.2 שטח התכנית 13.073 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

ת.ת.ת.ת.
מונה הרשאה

ת.ת.ת.ת.
מונה הרשאה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

229352 קואורדינטה X

767866 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלות 57-58,67 במושב צוריאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: צוריאל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צוריאל			

שכונה נחלות 57-58,67 במושב צוריאל.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19901	מוסדר	חלק		8
19908	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
10298 ג/	67, 58, 57
21578 ג/	57A - 57C

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
16/08/2001	3826	5012	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10298 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10298
24/11/2015	1339	7152	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/21578 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21578
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9953 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9953
25/01/2006	1395	5485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14833 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14833
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6540 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6540

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20063	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20063. הוראות תכנית ג/ 20063 תחולנה על תכנית זו.	6854	7333	10/08/2014
ג/ 21491	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21491. הוראות תכנית ג/ 21491 תחולנה על תכנית זו.	7225	4309	09/03/2016
ג/ 14335	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14335. הוראות תכנית ג/ 14335 תחולנה על תכנית זו.	5998	5786	14/09/2009



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	10/10/2016	יוסף צרפתי	10/10/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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	שם תאגיד	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב צוריהל	צוריהל	04-9973628	צוריהל	צוריהל	צוריהל				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה בן עיון			צוריהל	צוריהל		052-4337549		
פרטי	פרוספר תורג'מן			צוריהל	צוריהל		050-7401898		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע / תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי תכנון ניהול ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	רביע רבאח	1153		כסרא-סמיע	כסרא-סמיע (1)		04-9971971	04-9971971	Rabec3rabah@gmail.com

תכנית מס': 0350769-255 - שם התכנית: ג/22905 שינוי יעוד בנחלות 57-58,67 במושב צר'אל

(ג) כתובת: ת.ד. 25.

מועד הפקד: 30/04/2017 13:30 - עמוד 9 מתוך 25 - מונה תדפיס הוראות: 11

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
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

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

שינוי יעוד קרקע בנחלות 57-58,67 כדי ליצור מסגרת תכנונית מתאימה לבניה והשימושים הקיימים בפועל והמתוכננים, תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

o שינוי תוואי דרך מספר 10 בהתאם לדרך הקיימת בפועל.

שינוי יעודי קרקע:

o שינוי יעוד מ-"אזור מגורים", "שטח למבני משק", "מגורים בישוב כפרי", "קרקע חקלאית" ו"מבני משק" למגורים א' ומגורים בישוב כפרי.

o קביעת השימושים המותרים למגורים א' ומגורים בישוב כפרי.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים א' ומגורים בישוב כפרי וקרקע:

o הוספת יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר במגורים בישוב כפרי בתא שטח מספר 58A.

o קביעת מס' יחידות הדיור במגורים בישוב כפרי ומגורים א'.

o קביעת מס' יחידות האירוח במגורים בישוב כפרי ומגורים א'.

o קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.

o קביעת תכסית הקרקע.

o הגדרת גובה המבנים ומספר הקומות וקביעת הנחיות למדידת הגובה.

o שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.

o קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

13.073

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לנחלה מספר 58 נוספה יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר		1		1	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
12 יח"א מאושרת עפ"י תכניות ג/21578 ו-ג/9953 המאושרות. 14 יח"א מוצעות עפ"י הפירוט הבא: 2 יח"א בתא שטח מספר 1 ביעוד מגורים א'. 2 יח"א בתא שטח מספר 2 ביעוד מגורים א'. 5 יח"א בתא שטח 57A ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות. 5 יח"א בתא שטח 58A ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.		14	+2	12	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
480 מ"ר עפ"י תכניות ג/21578 ו-ג/9953. 390 מ"ר על פי הפירוט הבא: 80 מ"ר לתא שטח מספר 1 ביעוד מגורים א'. 80 מ"ר לתא שטח מספר 2 ביעוד מגורים א'. 115 מ"ר (230/2) לתא שטח מספר 57A יח"א ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות. 115 מ"ר (230/2) לתא שטח מספר 58A יח"א ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות.		390	-90	480	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
7 יח"ד מאושרות עפ"י תכניות ג/10298 ו-ג/21578 המאושרות. 8 יח"ד מוצעות עפ"י הפירוט הבא: 1 יח"ד בתא שטח מספר 1 ביעוד מגורים א'. 1 יח"ד בתא שטח מספר 2		8	+1	7	יח"ד	מגורים (יח"ד)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
ביעוד מגורים א'. 3 יח"ד בתא שטח מספר 57A ביעוד מגורים בישוב כפרי. 2 יח"ד דיור +1 יחידת הורים בתא שטח מספר 58A ביעוד מגורים בישוב כפרי.					
1,256 מ"ר עפ"י תכניות ג/ 10298 ו- ג/21578 המאושרות.	1,370	+114	1,256	מ"ר	מגורים (מ"ר)
230 מ"ר לפי הפירוט הבא: 115 מ"ר (230/2) לשימוש מסחרי (קבוצה 3) בתא שטח מספר 57A ביעוד מגורים בישוב כפרי. 115 מ"ר (230/2) לשימוש מסחרי (קבוצה 3) בתא שטח מספר 58A ביעוד מגורים בישוב כפרי.	230	+230		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד	סימון בתשריט
20, 10	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
30	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
2, 1	מגורים א'	להריסה
57A, 58A	מגורים בישוב כפרי	להריסה
57B, 58B	קרקע חקלאית	מבנה להעתקה/שחזור
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
20	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
57B	קרקע חקלאית	דרך /מסילה לביטול
10	דרך מאושרת	להריסה
2	מגורים א'	להריסה
57A	מגורים בישוב כפרי	להריסה
1	מגורים א'	מבנה להעתקה/שחזור
57B, 58B	קרקע חקלאית	מבנה להריסה
57A, 58A	מגורים בישוב כפרי	מגרש המחולק לתאי שטח
57B, 58B	קרקע חקלאית	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
11.08	1,448	אזור מגורים(נחלה 58) עפ"י ג/10298
11.35	1,484	אזור מגורים(נחלה 67) עפ"י ג/10298
2.71	354	דרך מאושרת עפ"י ג/21578
12.48	1,632	דרך מאושרת/קיימת (*)
11.15	1,458	מבני משק(נחלה 57) עפ"י ג/21578
11.44	1,495	מגורים ביישוב כפרי(נחלה 57) עפ"י ג/21578
7.69	1,005	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות(נחלה 57) עפ"י ג/21578
16.26	2,126	שטח למבני משק(נחלה 58) עפ"י ג/10298
15.84	2,071	שטח למבני משק(נחלה 67) עפ"י ג/10298
100	13,073	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.90	1,816.58	דרך מאושרת
1.47	191.79	דרך מוצעת
7.65	1,000.02	מגורים א'
38.24	4,999.57	מגורים ביישוב כפרי
38.74	5,064.82	קרקע חקלאית
100	13,072.78	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. יחידת דיור אחת למגורים.</p> <p>ב. 2 יחידות אירוח כפרי ומתקנים לשימוש התיירותי.</p> <p>ג. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p> <p>ד. תותר בריכת שחייה פרטית, בריכת זרמי אויר ומים ומבני עזר לבריכה.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>o הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <p>o יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.</p> <p>o יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>o כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>o לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p>	א
<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>	ב
<p>הוראות פיתוח</p> <p>o בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008- [בריכת שחיה פרטית].</p> <p>o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</p> <p>o המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.</p> <p>o שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.</p> <p>o תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח- 2008.</p> <p>o תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח- 2008.</p>	ג
<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>o הגובה של הבנין יהיה 8.5 מ' וליחידות האירוח במידה וייבנו בנפרד מיחידת הדיור 6 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.</p> <p>o מס' הקומות יהיה 2.</p> <p>o מס' הקומות ליחידות האירוח, במידה וייבנו בנפרד מיחידת הדיור, יהיה קומה אחת.</p> <p>o גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך</p>	ד

4.1	מגורים א'																								
	התאמה ארכיטקטונית.																								
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ul style="list-style-type: none"> o דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג. o מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף הרשות המקומית יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים. o מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן. o גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. o גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש. o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. o מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין. 																								
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> o תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. o תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. o תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים. <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20</td> <td>לולים למטילות</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>כל יתר סוגי הלול</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי אימון לעופות</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מבנה או סככת רפת</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>מבנים לצאן</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>אורות</td> </tr> <tr> <td>150</td> <td>מרכז מזון ציבורי</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מכון רדייה</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td> </tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק	20	לולים למטילות	40	כל יתר סוגי הלול	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	מבנה משק																								
20	לולים למטילות																								
40	כל יתר סוגי הלול																								
20	בתי אימון לעופות																								
20	מבנה או סככת רפת																								
30	מבנים לצאן																								
20	אורות																								
150	מרכז מזון ציבורי																								
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																								
20	מכון רדייה																								
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																								
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																								

4.1	מגורים א'
	<p>20 בתי רשת צל</p> <p>20 בתי גידול לפטריות</p> <p>100 כלביות-ענף מסחרי</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח מספר 57A יותרו 3 יחידות דיור למגורים.</p> <p>ב. בתא שטח מספר 58A יותרו 2 יחידות דיור למגורים ועוד יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.</p> <p>ג. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו 5 יחידות אירוח כפרי ומתקנים לשימוש התיירותי, יותרו בריכת שחייה פרטית, בריכות זרמי אויר ומים ומבני עזר לבריכה, מבנה לשימוש תיירותי כגון: חדר אוכל, ספא, חדר כושר, משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח וטרקלן ו/או משרד לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים המבוססים על מלאכות בית, טיפול וריפוי טבעי.</p> <p>ד. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ה. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ו. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה וחדר מכונות לבריכה).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: ○ יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. ○ יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. ○ כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. ○ לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008 - [בריכת שחיה פרטית]. ○ הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד. ○ המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. ○ שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה. ○ תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים - תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח - 2008. ○ תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p>
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>0 הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.</p> <p>0 גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>0 דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>0 מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>0 מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>0 גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עם ו/או אבן.</p> <p>0 גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>0 גדרות: מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עם או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p> <p>0 מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>0 מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.</p> <p>טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</p> <p>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים מבנה משק</p> <p>20 לולים למטילות</p> <p>40 כל יתר סוגי הלול</p>

4.2	<p>מגורים בישוב כפרי</p> <table border="1"> <tr><td>20</td><td>בתי אימון לעופות</td></tr> <tr><td>20</td><td>מבנה או סככת רפת</td></tr> <tr><td>30</td><td>מבנים לצאן</td></tr> <tr><td>20</td><td>אורות</td></tr> <tr><td>150</td><td>מרכז מזון ציבורי</td></tr> <tr><td>40</td><td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td></tr> <tr><td>20</td><td>מכון רדייה</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td></tr> <tr><td>50</td><td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי רשת צל</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי גידול לפטריות</td></tr> <tr><td>100</td><td>כלביות-ענף מסחרי</td></tr> </table>	20	בתי אימון לעופות	20	מבנה או סככת רפת	30	מבנים לצאן	20	אורות	150	מרכז מזון ציבורי	40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי	20	מכון רדייה	20	בתי צמיחה לפרחים וירקות	50	בתי צמיחה מחוממים באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי
20	בתי אימון לעופות																								
20	מבנה או סככת רפת																								
30	מבנים לצאן																								
20	אורות																								
150	מרכז מזון ציבורי																								
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי																								
20	מכון רדייה																								
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות																								
50	בתי צמיחה מחוממים באויר																								
20	בתי רשת צל																								
20	בתי גידול לפטריות																								
100	כלביות-ענף מסחרי																								
4.3	<p>קרקע חקלאית</p>																								
4.3.1	<p>שימושים</p>																								
	<p>קרקע חקלאית תא שטח 57B : מיועד להקמת מבני משק, מבני עזר, בית אריזה, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה, מיכלי מים ותערובת, תעלות ניקוז ומעברי מים, ולשטחים לגידולים חקלאיים.</p> <p>קרקע חקלאית תא שטח 58B : מיועד להקמת מבני משק, מבני עזר, בית אריזה, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה, מיכלי מים ותערובת, תעלות ניקוז ומעברי מים, ולשטחים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים.</p>																								
4.3.2	<p>הוראות</p>																								
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>קרקע חקלאית תא שטח 57B : תנאי להיתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי גמר של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר על המבקש להכין תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>קרקע חקלאית תאי שטח 58B : היתרי בניה יוצאו באישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>																								
4.4	<p>דרך מאושרת</p>																								

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א. דרך או חניון למעבר וחניית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ב. מדרכות וגינון. ג. מתקני דרך.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>○ הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. ○ ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. ○ במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>א. דרך או חניון למעבר וחניית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. ב. מדרכות וגינון. ג. מתקני דרך.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>○ הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. ○ ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. ○ במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעות הכניסה הקובעות (מטר)	צמימות יח"ד לדגום	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (שטח)			שטחי בניה (% מותא שטח)	גודל מגרש מגרש (מ"ר)	מגורים / מקום	שימוש	יעוד
				מספר קומות	מעל הכניסה הקובעות						שטחי בניה	עיקרי שטח	גודל מגרש כוללי					
5	3	3	3	2	(3) 8.5	2	1	(2)	(1)	220 מ"ר	50 מ"ר	170 מ"ר	500	1-2	מגורים א'			
5	3	3	3	1	(3) 6		(4) 2	(2)	(1)	80 מ"ר		80 מ"ר	500	1-2	מגורים א' אורח כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)	2	(3) 8.5		3	(6)	(5)	673 מ"ר	150 מ"ר	523 מ"ר	2500	57A	מגורים כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)	(3) 1	(3) 6		(4) 5	(6)	(5)	230 מ"ר		230 מ"ר	2500	57A	מגורים כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)	1	(3) 6			(6)	(5)	70 מ"ר		70 מ"ר	2500	57A	מגורים כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)	1	5			40	40			40	1624	57B	קרקע חקלאית			
(7)	(7)	(7)	(7)	2	(3) 8.5		(10) 3	(9)	(8)	652 מ"ר	145 מ"ר	507 מ"ר	2500	58A	מגורים כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)	(3) 1	(3) 6		(4) 5	(9)	(8)	230 מ"ר		230 מ"ר	2500	58A	מגורים כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)	1	(3) 6			(9)	(8)	70 מ"ר		70 מ"ר	2500	58A	מגורים כפרי			
(7)	(7)	(7)	(7)	1	5			40	40			40	3440	58B	קרקע חקלאית			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתייה, 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

הערה ברמת הטבלה:

יתותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בכבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

יתותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה הכוללים למגורים + אירוח כפרי 60%.
- (2) תכסית חקרקע למגורים + אירוח כפרי 40%.
- (3) ראה סעיף "מגבלות בניה לגובה".
- (4) מספר יח"א.
- (5) אחוזי הבניה הכוללים למגורים + מסחר ותיירות + תעסוקה 38.92%.
- (6) תכסית קרקע למגורים + מסחר ותיירות + תעסוקה 32.92%.
- (7) כמסומן בתשריט.
- (8) אחוזי הבניה הכוללים למגורים + מסחר ותיירות + תעסוקה 38.08%.
- (9) תכסית קרקע למגורים + מסחר ותיירות + תעסוקה 32.08%.
- (10) 2 יחיד ועוד יחידת הורים בשטח של עד 55 מ"ר.

6. הוראות נוספות .6

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ה. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בקביעות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה לתוספות שאושרו מכוח תכנית זו יהיה חו"ד משרד הבריאות בנוגע לפתרון הביוב לישוב.</p>	
6.2	חשמל
<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 בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	

6.2	חשמל
	<p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ' ארון רשת</p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>
6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.4	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>יותר השימוש בחניה ביעוד "קרקע חקלאית" לטובת יעוד " מגורים בישוב כפרי" וההיפך.</p>
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה

<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה.</p>	
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות להנחת קוי מים לשתיה וקוי מים שאינם לשתיה (מש"ל), אוקטובר 2012. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>6.10 הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, הריסה/העתקה של כל המבנים המסומנים להריסה/העתקה בתחום התכנית. כל ההנחיות לגבי לולים קיימים יהיו עפ"י תכנית הרפורמה ג/20063: 1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש. 2. היתרי הבניה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש. 3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.</p>	

6.10	הריסות ופינויים
	<p>4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנס, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>6. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה ושמכסתו הועברה ללול חדש לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</p> <p>7. מובהר כי סימון לול להריסה בתשריט התכנית והוראות סעיף 6.10 על סעיפי המשנה שלו, חלים רק על לול הטלה שפעילות הגידול בו הופסקה והמגדל העבירה למתחם לולים הנכלל בתכנית זו, בדרך של העברת מכסה או מכירתה, או על לול אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש עפ"י תכנית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.