

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0457994

איחוד וחלוקה בנחלה בבעלות אחת נחלה 106 מושב לימן

מחוז

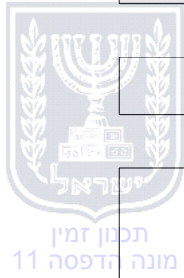
צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62א(א)(1) הצרחת שטחים בין שטח המגורים לשטח החקלאי בנחלה על מנת ליצור שטח לתכנון מיטבי של המבנים הקיימים ביעוד מגורים בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בנחלה בבעלות אחת - נחלה 106 מושב לימן

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

201-0457994

מספר התכנית

12.122 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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 חבל אשר

211385 קואורדינאטה X

774371 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית מזרחית של הישוב לימן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: לימן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

צפונית מזרחית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18210	מוסדר	חלק	7	57

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/12/2014	1840	6942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18731 ממשיכות לחול.	שינוי	18731 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית בינוי	25/11/2016	פרי רימר	21/11/2016		1: 100	מנחה	בינוי
לא		27/09/2016	פרי רימר	27/09/2016		1: 500	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	איתן פרץ			לימן	(1)				eitan@mis-implants.com
	פרטי	ליאת פרץ			לימן	(1)				eitan@mis-implants.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לימן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן פרץ			לימן	(1)				eitan@mis-implants.com
פרטי	ליאת פרץ			לימן	(1)				eitan@mis-implants.com

(1) כתובת: לימן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רזשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	5	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר	29886	סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים (1)	73	04-8266330		riehmermp@ 012.net.il
מודד מוסמך	מודד	פריד סמרי	988		ג'דיידה- מכר	(2)				simri1@013.n et.il

(1) כתובת : נס עמים.

(2) כתובת : ג'דיידה מכר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

איחוד וחלוקה בנחלה בבעלות אחת (הצרכת שטחים) בהתאם לסעיף 62א.א(1)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בין יעוד מגורים ליעוד חקלאי של הנחלה (הצרכת יעודים) ללא שינוי בס"כ השטחים ביעודים השונים וללא שינוי בזכויות הבניה הקיימים, על מנת לאפשר תכנון מיטבי עבור המבנים הקיימים בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

12.122

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
יח"ד קטנה צמודה לאחד הבתים בשטח 55 מ"ר עפ"י ג/ 18731	1			1	יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
עבור שימושים תומכי חקלאות (שת"ח)	160			160	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
לא כולל יח"ד קטנה 55 מ"ר	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	495			495	מ"ר	מגורים (מ"ר)
עבור שימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח)	140			140	מ"ר	תעסוקה (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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים בישוב כפרי	200
קרקע חקלאית	400, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	300
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	200
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	400, 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	330	2.72
מגורים בישוב כפרי	2,453.96	20.24
קרקע חקלאית	9,337.74	77.03
סה"כ	12,121.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	330	2.72

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.24	2,453.96	מגורים בישוב כפרי
77.03	9,337.74	קרקע חקלאית
100	12,121.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לג/18731 - שימושים</p> <p>א. מגורים, לרבות בריכת שחייה.</p> <p>ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן "שת"ח"):</p> <p>1. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי התיישב כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי ("צימרים"), מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו')</p> <p>2. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>3. מקצועות חופשיים ושירותי חינוך- משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. הקמת חדרי למידה לילדים ונוער.</p> <p>ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום (להלן "שמ"ח"):</p> <p>1. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים ש סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2. חקלאות תיירותית- מבנים ושירותים לביקור קהל בשטחים ומתקנים המשמשים בפועל לפעילות חקלאית, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת קיימת, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים ומצחי מרפא וכד', לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון: ציפורים ודגי נוי.</p> <p>3. טיפול בכלים חקלאיים- מוסמכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ד. שימושים חקלאיים- גידולים חקלאיים חממות ובתי צמיחה. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ה. גידול ואחזקת בעלי חיים מכל הסוגים- גידול ואחזקת בעלי חיים בתאי שטח בהם קיים שימוש זה בפועל ביום אישור התכנית, בשטח בנוי שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנין</p> <p>הכל בהתאם לג/18371</p> <p>1. היקף בנייה מותר לבתי מגורים: ניתן לבנות 2 יח"ד רגילות ועוד יח"ד קטנה בשני מבנים. סה"כ השטח למגורים 495 מ"ר שטח עיקרי + 128 מ"ר "שטחי שירות" כמפורט להלן:</p> <p>א. 2 יח"ד רגילות, כל אחת מהן כוללת: 220 מ"ר "שטח עיקרי".</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

הערה: ניתן להגדיל שטח עיקרי של אחת מיחידות הדיור הרגילות בשטח נוסף של עד 80 מ"ר על חשבון יחידת הדיור הרגילה השנייה.

64 מ"ר "שטחי שירות" לפי ההתפלגות הבאה:

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה (חניה מקורה ד-2 כלי רכב- 30 מ"ר, מחסן- 10 מ"ר, ממ"ד- 14 מ"ר, אחרים- 10 מ"ר).

שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה.

ב.1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הרגילות) הכוללת 55 מ"ר שטח עיקרי ושירות גם יחד.

ג. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.

ד. המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין וכן בקו בנין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בנין צידי 0 מ'. בנייה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.

ה. הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.

ו. במחסו נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מעל פני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטח או 3.5 מ' בגג משופע.

2. בריכת שחיה

א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.

ב. בריכת לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במרה של חריגה למרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.

ג. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.

ד. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.

ה. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.

ו. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.

3. חדרי אירוח

א. תותר הקמת יחידות אירוח, על חשבון השטחים המותרים עפ"י תכנית זו לשימושים תומכי חקלאים פעילים. גודל יחידת אירוח לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

ב. תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן.

ג. מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח): יהיה 6.0 מטר לפחות או 0 מטר, בנוסף לקווי הבנין לתא השטח כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.

ד. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד.

ה. במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם.

ו. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח מגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות מגורים הקיימות והפוטנציאליות.

4. היקף בניה לשימושי שת"ח ושמ"ח (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על פעילות חקלאית):

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ימוקמו באזור המגורים בישוב כפרי, וזאת בנוסף לשימוש המגורים. יחד עם זאת, במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות. בכל מקרה, סך כל אחוזי הבנייה בשטח במגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים.</p> <p>לשימושים (תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו על 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:</p> <p>א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על פעילות חקלאית, כאמור בסעיף 4.1.1 ג'.</p> <p>ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים, כאמור בסעיף 4.1.1 ב'.</p> <p>שימושים חקלאיים</p> <p>ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה, וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.</p> <p>(שימושים חקלאיים)</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתף ביחידת דיור רגילה בבית מגורים בכפוף להוראת תכנית זו.</p> <p>2. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>3. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחיצו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מוחץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.</p> <p>5. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים</p>
ג	<p>גגות</p> <p>מתקנים משולבים בבניין: דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש יותקנו בגג וישולבו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>- שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש.</p> <p>- תותר הקמת מבנה חנייה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.</p> <p>- ניתן להקים מבני חניה במגבלות קוי הבנין וכן ניתן בקו בנין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 תכנון זמין מונה הדפסה 11</p> <p>מ'. בניה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>- גובה החניה ברוטו מפני הקרקע הסופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>- שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו 15 מ"ר ליחיד קטנה.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
ה	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים ומתקנים קיימים לטיפול ו/או אחזקת בעלי חיים ובעלי כנף :</p> <p>- בתחום המגורים של נחלה חקלאית לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים חדשים לגידול ו/או אחזקת בעלי חיים, לרבות תוספות למבנים ו/או מתקנים שקיימים.</p> <p>- יותר שימוש במבנים קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו.</p> <p>- למרות האמור לעיל, שיפוץ ו/או שיפור ו/או תוספת למבנים אלה, עד 100 מ"ר, יותרו רק אם הם דרושים על פי חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים, ורווחת בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ו	<p>פיתוח תשתית</p> <p>. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים :</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), מתוקף ולאחר אישור תכנית זו, לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>א. מרווחים בין בניינים: מרחק בי מבני מגורים לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, המרחק בין מבני המשק החקלאיים לבין מבני המגורים ויחידות הארוח יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ב. קווי בנין</p> <p>- קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבניין.</p> <p>- במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.</p> <p>- במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך- קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים ישבו כקווי בנין משניים.</p> <p>- במגרשים שאינם גובלים בדרך, ייקבעו קו בנין קדמי עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתרי בנייה.</p> <p>- תותר התקנת מבנים לשת"ח במרחק 6 מ' או 0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 3 מ' או 0 מ' זה מזה. קווי הבניין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.</p> <p>- תותר התקנת מבנים לשמ"ח ולשימושים חקלאיים במרחק 12 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 6 מ' זה מזה. קווי הבניין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.</p> <p>- יותר קו בנין 0 מהגבול המשותף בין יעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: בין מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וכן קרקע חקלאית</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>תנאי להיתר בנייה למבנים שאינם למגורים :</p> <p>- תנאי להיתר בניה להקמת מבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה אי בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.</p> <p>- בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים, יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p> <p>- במידה ותוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים חורגת מתחום קווי הבניין, יהיה צורך לקבל את הסכמת השכן הגובל. אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.</p> <p>- תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב מרחקי הצבה.</p> <p>- בקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, 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 התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד צשרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה(מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>- היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו-4.1.1 ג' יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בדרך קבע.</p> <p>- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו, לרבות מענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ט	<p>תשתיות</p> <p>הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/ חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום יהיה לפי איכלוס המבנה.</p>
י	<p>היקף אחסון</p> <p>1. תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.</p> <p>2. המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין וכן בקו בנין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בניין צידי 0 מ'. בנייה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>3. הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>4. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מעל פני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p>

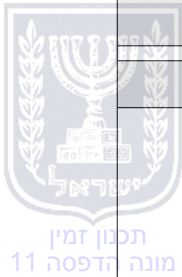
<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>א. קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בהתאם לג/18731 שימושים : כמו יעוד מגורים בישוב כפרי, לרבות בריכת שחיה ולמעט מגורים ב. מרכיבי ביטחון</p> <p>ב. קרקע חקלאית בנחלה בהתאם לג/18731</p> <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. הקמת מבני משק חקלאיים- מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), באישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. יחידות אירוח קיימות שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית זו.</p> <p>ו. קווים ומתקני תשתית.</p> <p>ז. מרכיבי ביטחון.</p> <p>ח. דרכים לשרות חקלאות.</p>	<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. קרקע חקלאים עם הנחיות מיוחדות . כל ההנחיות בהתאם לג/18737 .</p> <p>קוי בניין : קו בניין מגבול יעוד מגורים בישוב כפרי יהיה אפס . תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ובין יעוד מגורים בישוב כפרי .</p> <p>דרכי גישה : הגישה למבנים ולשימושים המותרים ביעוד זה, תהיה דרך מגרש המגורים של אותה נחלה ,</p>
<p>פעילות חקלאית</p> <p>ב. קרקע חקלאית בנחלה : כל ההנחיות בהתאם לתוכנית ג/18731</p> <p>1. סה"כ שטח הבניה עבור כל המבנים בנחלה מס' 106, לא יעלה על 1,250 מ"ר לתא השטח עבור בתי אריזה, מחסנים חקלאיים, ומבני שירות חקלאיים, ולא יעלה על 80% מתכסית תא השטח לחממות.</p> <p>אין בהוראות אלו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>2 קווי בניין-קווי הבנין להצבת מבנים חקלאיים חדשים יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>תותר תוספת בניה מעבר לקווי הבנין (עד קו בנין אפס) עבור רפתות פעילות שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו, ובתנאי שהתוספת דרושה לרפת על פי חו"ד המשרד לאיכות הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לפשר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים. התוספת תותר בתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.</p>	<p>ב</p>



4.2	קרקע חקלאית
	<p>3.. מרחקי הצבה- בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאיים בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>היתרי בניה- לשיפוץ, שידרוג, ו/או תוספות בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, ינתנו בתנאי אישור של משרד החקלאות.</p> <p>בנחלות החדשות ייאסר גידול בע"ח. בנחלות הקיימות תוגבל תוספת בנייה לצורך גידול בע"ח עד ל-100 מ"ר.</p> <p>4.. תנאים להיתר בנייה--תנאי להיתר בניה למבני משק חקלאים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב.</p> <p>5. בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p> <p>6. מרכיבי ביטחון- מרכיבי הביטחון יתוכננו כדין בתאום ובהתאם להמלצות פיקוד העורף.</p> <p>7. בנייה בקרבת נחל -תחום 100 מ' מציר נחל לא תותר כל בנייה חדשה.</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לג/18731</p> <p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידו המסעה</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיוצת מכל הסוגים</p> <p>ה. מרכיבי ביטחון</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הפיתוח יעשה על פי תוכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית .</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(5) 0	3	3	1	2	(4) 7.5	(3) 3	60	(2) 60	623	(1)	(1)	128	495	1900		200	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(5) 0	3	3	1	2	(4) 7.5		60		160		(1)		160	1900		200	תיירות	מגורים בישוב כפרי	
(5) 0	3	3	1	2	(4) 7.5		60		140		(1)		140	1900		200	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(5) 0	3	3	1	2	(8) 5		60		(7) 200		(1)		(6) 200	1900		200	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(15)	(14) 3	(14) 3	1	1	(13) 5		(12) 100		(11)				(10)	(9)	קרקע עם הנחיות מיוחדות		קרקע	קרקע חקלאית	
(20) 3	(20) 3	(19) 3		1	(18) 5		80		(17) 1250				(17) 1250	1400			מבני משק	קרקע חקלאית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5		200	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5		200	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5		200	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5		200	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
0 (16)	קרקע חקלאים עם הנחיות מיוחדות		פעילות לא חקלאית	קרקע חקלאית
3 (20)			מבני משק	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

הערה ברמת הטבלה:

כל הזכויות בהתאם לג/18731 במיקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכנית ג/18731 תגברנה הוראות תוכנית ג/18731

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) במגורים בישוב כפרי, זכויות הבניה למגורים לא יפחתו מ-375 מ"ר.
- (3) 2 יחיד + יחיד קטנה בשני מבנים עפ"י הפירוט בסעיף 4.1.2.
- (4) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
- (5) הגובל ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות של אותה נחלה תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד מגורים בישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- (6) 200 מ"ר עבור מבנים לשימוש חקלאי + חממות בהיקף עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבניה לשימושים אחרים עפ"י תוכנית זו ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - לשימושים חקלאיים, ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.
- (7) 200 מ"ר עבור מבנים לשימוש חקלאי + חממות בהיקף עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבניה לשימושים אחרים עפ"י תוכנית זו ניתן להמיר 300 מ"ר המותרים לשימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - לשימושים חקלאיים, ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.
- (8) יותר גובה מבנה למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל, באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר..
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) שטח לשת"ח ו/או שמי"ח ו/או לשימוש חקלאי על חשבון יעוד מגורים בישוב כפרי באותה נחלה ועוד חממות, בהיקף עד 60% מתא השטח, כולל שטחי הבניה לשימושים אחרים עפ"י תוכנית זו.
- (11) שטי"ח ו/או שמי"ח ו/או מבנים לשימוש חקלאי על חשבון יעוד מגורים בישוב כפרי שבאותה נחלה.
- (12) בכפוף למגבלות קוי בניין וזכויות בנייה.
- (13) יותר גובה מבנים למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(14) או 0 מ' בגבול עם נחלה צמודה בהסכמת השכן. 0 בגבול עם קרקע חקלאית של אותה נחלה.

ניתן לבנות בקו בניין 0 בין יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות לבין יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.

(15) ניתן לבנות בקו בניין 0 בין יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות לבין יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.

(16) ביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות תחשב החזית הקידמית כזו הצמודה ליעוד המגורים בישוב כפרי של אותה נחלה

ותתר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד מגורים בישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

ניתן לבנות בקו בניין 0 בין יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות לבין יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.

(17) 1250 מ"ר למבנים + 80% לחממות.

(18) יותר גובה מבנים למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(19) או 0 מ' גובל באיזור מגורים או קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות באותה נחלה

(20) או 0 מ' גובל באיזור מגורים או קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות באותה נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בהתאם לג/18731 לתוכנית זו צורך נספח בינוי בקני"מ 500:1 המציג מיקום אפשרי של שימושים שונים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי וביעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות .</p> <p>מיקום המבנים והשימושים המוצעים, כמפוט בנספח הבינוי, אינם מחייבים, והם נועדו לצורך התרשמות בלבד. ככל שיש סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין המוצג בנספח הבינוי, יגברו הוראות תוכנית זו.</p> <p>היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח ביעוד קרקע שבתחום התוכנית, שתאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול: מיקום מבנים, דרכים ודרכי גישה, חניות, שבילים, שטחי גינון, פתרונות ניקוז, מיקום מתקנים וקווי תשתית, גדרות, סידורי אשפה ועוד .</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250, אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתוכנית זו עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית . תוכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז . בתוכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארון חשמל ותקשורת .</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>הנחיות סביבתיות בתחום מגורים בישוב כפרי ובקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות : שפכים :</p> <p>שפכים בתחום התוכנית יחוברו למערכת מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים -איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שדא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיה"ס.</p> <p>-בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח כל מתקן ייצור, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים .</p> <p>-כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.</p> <p>ניקוז :</p> <p>-בכל יעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהייה וחילחול מי נגר .</p> <p>- מערכת הניקוז בכל שטחי התוכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה 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>-הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז . ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות .</p> <p>-תוכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו -מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי</p>

6.2

סביבה ונוף

בתחומי המגרש בהיקף הנידרש .

-ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים חקלאיים פתוחים

- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבנין.

-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית .

פסולת ואשפה :

-דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים .
-חדרים לאצירת בנייים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.

זיהום אויר :

כל פעילות המייצרת פליטות עשן, ריח אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ושאו שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובתקנות הקבועות בחוק.

- למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי היצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים שינוע ותנועת כלי רכב וכו') לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה .

חומרים מסוכנים :

- לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש /אחסנה של חומרין מסוכנים כהגדרתם בחוק - עבודות הריסוס יוגבלו בקרבת איזור המגורים עפ"י הנחיות המשרד לאיכ"ס

מפגעי ריח :

איחסון מוצרי מזון לבהמות והובלתם יעשו תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר.

רעש

-מפלס הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באיזור הכפרי .
-בעל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על : בשעות היום 07:00-21:00 עד 45DBA ובשעות הלילה 07:00-21:00 לא יעלה על רעש הרקע .

קרקע:

לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות טיב הקרקע

6.3

עתיקות

בהתאם לתוכנית ג/18731

1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל



עתיקות	6.3
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות .</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שחמור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט -1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ושאו המחוזית לפי מונה הדפסה 11 תכנון זמין</p> <p>סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
חניה	6.4
<p>בהתאם לתוכנית ג/18731</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה -הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות</p>	
חשמל	6.5
<p>בהתאם לתוכנית ג/18731</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן :</p> <p>א. 3 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>ב. 2 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>ג. 5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>ד. 2 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</p> <p>ה. 20 מ' - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -מציר הקו</p> <p>ו. 35 מ' - קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו -מציר הקו</p> <p>ז. 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>ח. 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון -בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>י. 1 מ' ארון רשת</p>	

6.5	חשמל
	<p>יא. 3 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>
6.6	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>בהתאם לתוכנית ג/18731</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת מים מקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית .</p> <p>אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכת תשתיות בתוך תואי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין .</p> <p>ניקוז :-</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>2. ביצוע הניקוז יעשה במקביל לביצוע התשתיות</p> <p>3. מערכת הניקוז בכל שטחי התוכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עליים ותחתיים .</p> <p>4. לפי הצורך, יהיה ניתן להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין .</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה אישור תוכנית ביוב ע"י משרד הבריאות .</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תוכנית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב ע"י תוכנית ביוב מאושרת שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב על כל מרכיביה תפעל בטרם יאוכלסו המבנים .</p> <p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ורשות המקומית.</p>

תקשורת	6.7
קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>א. עץ בוגר לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיחוד שיוכן ע"י איש מיקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום, ויאושר ע"י פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר ע"י מוסד תכנון.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, או מכח סיבה אחרת ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ה. התוכנית כפופה לנספח עצים בוגרים המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תוכנית ג/18731</p>	
מבנים קיימים	6.9
<p>בהתאם לתוכנית ג/18731</p> <p>בנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תוכנית זו.</p> <p>ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר עמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ד. מבנים שהוקמו כדין וסומנו להריסה בתוכנית זו, יהרסו עם תום השימוש בהם ע"פ ההיתר שניתן להם כדין.</p> <p>ה. היתר לתוספת הבניה למגורים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
היטל השבחה	6.10
<p>בהתאם לתוכנית ג/18731</p> <p>היטל השבחה יגבה כחוק</p>	
הריסות ופינויים	6.11
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו צמויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה, למעט המבנים הכלולים בסעיף 6.9 ד.</p>	

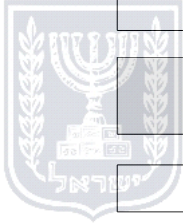
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	במייד	

7.2 מימוש התכנית

תוכנית זו הינה חלק מתוכנית גדולה שמספרה ג/18731 ועל כן כפופה לשלבויות שבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11