

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0455642

פצול נחלה נתיב השיירה

מחוז

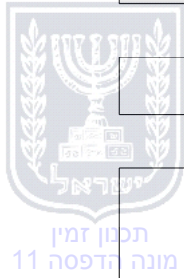
צפון

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

מטרת התוכנית פיצול מגרש מנחלה מס' 42 בנתיב השיירה ללא שינוי במס' יח"ד .



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

1.1 שם התכנית שם התכנית פצול נחלה נתיב השיירה

ומספר התכנית

201-0455642

מספר התכנית

19.804 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
	קואורדינאטה X	212611
	קואורדינאטה Y	765995

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרומית נתיב השיירה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: נתיב השיירה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה דרומית נתיב השיירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19945	מוסדר	חלק	2	29

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2015	7842	7089	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20448 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20448

הערה לטבלה:

תוכנית זו אינה משנה זכויות בניה אלא עוסקת בגבולות וחלוקה בלבד



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	תשריט מצב מאושר	24/10/2016	פרי רימר	24/10/2016		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	יהודה יעקוביאן			נתיב השירה	(1)	42	04-9824280		roty58@gm ail.com
	פרטי	רות יעקוביאן			נתיב השירה	(1)	42	04-9824280		roty58@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נתיב השיירה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	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		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330	04-8266330	riehmermp@ 012.net.il
מודד מוסמך	מודד	פריד סמרי	988		ג'דיידה- מכר	(1)				simri1@013.n et.il

(1) 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

חלוקת נחלה 42 למגרש ונחלה (פיצול מגרש מנחלה) וקביעת זכויות וקווי בניין במגרש - ללא שינוי סה"כ זכויות מותרות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרש מתוך הנחלה המאושרת
2. קביעת זכויות וקווי בניין במגרש ובנחלה - ללא שינוי סה"כ זכויות הבניה
3. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	473.35	2.39
מגורים בישוב כפרי	2,941.69	14.85
קרקע חקלאית	16,389.59	82.76
סה"כ	19,804.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	470.56	2.38

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.53	500.45	מגורים א'
12.34	2,444.1	מגורים בישוב כפרי
82.76	16,389.59	קרקע חקלאית
100	19,804.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם ליעוד מגורים א 3 בתוכנית ג/20448 ביעוד זה תותר</p> <p>א. יח"ד מגורים אחת בלבד ,</p> <p>ב. שימושים משרדיים, שירותים אישיים, סטודיו לאומנות וקליניקה רפואית, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו. שימושים אלו יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים .</p> <p>ג. בריכת שחיה פרטית: .הבריכה תוקף בגדר בטיחות ובשער ננעל. היתר בנייה לבריכת השחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>- המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים .</p> <p>- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם</p> <p>- בכל יח' דיור יוצב שלט מואר לזיהוי הכתובת .</p> <p>- כל הצנרת בבניין (מים, ביוב, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה מוסתרת .</p> <p>-תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג, המיזוג ותלית הכביסה, למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. אנטינות וצלחות לווין יותקנו במקום מוצנע .</p> <p>- קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים מצופי רעפים משולבים בגגות שטוחים . לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטם ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הגגות נצפים ממבנים אחרים .</p> <p>- תותר הקמתן של עליות גג במבנים עם גג משופע .</p> <p>-עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים .</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה .</p> <p>בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים .</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר .</p> <p>חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד .</p> <p>תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי 0= מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש .</p> <p>בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>אחניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', ,בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש . במרווחים צידיים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה . .</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ב' בשוב כפרי</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>ביעוד זה תותר יח"ד אחת גדולה למגורים ויח"ד אחת קטנה (בשני מבנים נפרדים) כמו כן יותרו כל שאר השימושים ביעוד מגורים ב' בשוב כפרי לפי ג/20488 על כל פרטיהם : שימושים תומכי חקלאות - תיירות כפרית, משרדים למקצועות חופשיים , שירותי חינוך ורווחה של המתיישב , עסקים קטנים ויזמות . שימושים המבוססים על פעילות חקלאית : עיבוד תוצרת חקלאית , חקלאות תיירותית , גידול בע"ח מיוחדים , טיפול בכלים חקלאיים , שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית , מבנים חקלאיים תוכנית זו אינה פוגעת במבנים קיימים שנבנו לפי היתר ערב אישור תוכנית זו . תאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים . במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים , תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית . בנוסף תותר בריכת שחייה . היתר בניה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים .</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים . - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם - בכל יח' דיר יוצב שלט מואר לזיהוי הכתובת . - כל הצנרת בבניין (מים , ביוב , מי גשם , חשמל , טלפון , טלוויזיה , גז , דלק והסקה) תהיה מוסתרת . -תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג , המיזוג ותליית הכביסה , למפגע חזותי , לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית . אנטינות וצלחות לוויין יותקנו במקום מוצנע . - קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים מצופי רעפים משולבים בגגות שטוחים לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטם ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הגגות נצפים ממבנים אחרים . - תותר הקמתן של עליות גג במבנים עם גג משופע . -עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים .</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>חד עם הגשת הבקשה להיתר , על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש , אשר תראה מיקום של מבנים קיימים , מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>תוכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד.</p> <p>תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי $0 = M'$ בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או אחניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש. במרווחים צידיים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה.</p> <p>תותר בניה בקו בניין 0 לכוון הקרקע החקלאית שבאותה נחלה</p>

4.3	קרקע חקלאית
-----	-------------

4.3.1	שימושים
	<p>- עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה. תי צמיחה, בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה, למעט גידול חזירים),</p> <p>- בריכות דגים, עופות מים וכלביה, לולים לגידול עופות למעט עופות מים, חווה לגידול יענים (ללט משחטה) - עפ"י תוכנית מפורטת</p> <p>- מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי.</p> <p>- מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי: גנרטור, בריכת אגירה וכד'.</p> <p>- דרכי גישה, חניון וגינון</p> <p>- לא תותר הקמת מפעל קומפוסט</p> <p>- בתחום רצועת נחל בית העמק ושל נחל געתון תאסר בניית מבנים חקלאיים חדשים, ויותר עיבוד חקלאי והקמת חממות בלבד.</p> <p>- מתקנים ליצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עידכונה ועל שינויה</p>

4.3.2	הוראות
-------	--------

א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות</p> <p>- תותר בנייה בקו בניין 0 מ' לכוון איזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- היתרי הבניה לבמנה חקלאית בתחום נחלה יותנה בקבלת אישור ממשד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית</p> <p>- בתי צמיחה: בסמכות הועדה המקומית להגביל בהיתרי הבניה את תקופת השימוש במבנה סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש, על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p>

<p>4.3</p>	<p>קרקע חקלאית</p>
	<p>בית הצמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים, יפורק ויהרס.</p> <p>- בתי גידול בעלי חיים. בהיתר הבניה יכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם לבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנ לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר.</p>
<p>ג</p>	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>- מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים שנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמקנים שנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים שנחלות הגובלות.</p> <p>- תוכנית פיתוח מפורטת לאיזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין מבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התוכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית.</p> <p>- תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואויר של המבנים הסמוכים.</p> <p>- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בצנאי תוכנית זו.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי.</p> <p>- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:</p> <p>א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.10.1 לעיל</p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית</p>
<p>4.4</p>	<p>דרך מאושרת</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות וגינון. בקרקע המיועדת לדרך אסורה כל בניה או שימוש בקרקע, מלבד סלילתה</p>



דרך מאושרת	4.4
<p>ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים ולבצע נטיעות עפ"י כל דין. באישור הועדה המקומית.</p>	
הוראות	4.4.2



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מגורים	מגורים
(7) 3	(5) 2	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	355	(2)	(2)	60	(1) 295	2441	400	מגורים ביישוב כפרי
(11) 3	2	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	300				(9) 300	(8)	400	מגורים ביישוב כפרי
3	1	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	200				(12) 200	(8)	400	מגורים ביישוב כפרי
(15) 3	(5) 2	(4) 7.5	1	45	300	(2)	(2)	60	(13) 240	500	300	מגורים א'	מגורים א'
(17) 6	1	8		70	(16) 70				70%	(8)	200		מגורים א' 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:

גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר של מפגש חזית המבנה עם הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יח"ד דיור ראשית בשטח 240 מ"ר + יח' דיור קטנה 55 מ"ר צמודה לאחד הבתים . תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר. ובמרחק מזערי של 2 מ' ממבנה ..

(2) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות הבניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה.

(3) מתוכם יח"ד אחת קטנה בשטח 55 מ"ר.

(4) 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע . למבנה עזר וחניה 3.5 מ'.

(5) בנוסף תותר קומת מרתף ועליית גג.

(6) או לפי קיים . בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים , בעלי גבול צידי משותף , תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש .

תותר בניה בקו בנין 0 לכיוון הקרקע החקלאית של אותה נחלה.

(7) או לפי קיים , תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בנין קידמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקידמית של המגרש.

(8) בהתאם לקיים.

(9) 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאות + 140 מ"ר עבור שמושים המבוססים על חקלאות פעילה. ניתן לנייד עד 50% משימוש תומך חקלאות לשימוש המבוסס על חקלאות פעולה ולהיפך.

(10) ליח' אירוח 5.5 מ' ליתר השימושים 5.2 מ'.

(11) או כפי שקיים.

(12) עבור מבנים חקלאיים ללא בע"ח.

(13) תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר.

(14) בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש.

(15) תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקידמית של המגרש ..

(16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים לגידול בע"ח, בתי צמחיה ובתי גידול פטריות יותרו עד 70% מגודל תא שטח החקלאי. מתוך 70% הנ"ל יותר עד 2000 מ"ר למבני שירות חקלאיים ..

(17) בכפוף לאישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד לאיכ"ס.

תותר בנייה בקו בניין 0 מ' לכוון איזור המגורים בישוב כפרי שבאותה נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.2	חשמל
	<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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' י. ארון רשת 3 מ' יא. שנאי על עמוד <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. 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. 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.3</p>
<p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.4 פיקוד העורף</p>	<p>6.4</p>
<p>פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.5 שרותי כבאות</p>	<p>6.5</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים

