

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0322594

מושב מעונה - יזמות כפרית



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
01/05/2019

לאשר את התוכנית
18/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת כהמשך לתכנית מס' ג/19737, מושב מעונה - קביעת יעוד קרקע למבני משק להסדרת לולי הטלה, אשר בין מטרותיה פינוי שטחים פנים-יישוביים מלולי הטלה לטובת שימושים עתידיים אחרים. מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית להוספת שימושים, זכויות והגבלות בנייה לגיוון ענפי התעסוקה הקיימים ביישוב, מבלי להגביל את הפעילות החקלאית וללא יצירת מטרדים, ברוח עקרונות מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז הצפון, בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות, אשר קיבלה ביטוי החלטתה מיום 18/3/2010. ההחלטה הנ"ל קובעת כי הועדה תומכת בתוכניות שמטרתן לחזק יישובים חקלאיים באמצעות הוספת שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים לשימושים המותרים בתחום הנחלה בישוב בעל נחלות משפחתיות, וזאת בתנאי שבנחלה ממשיכה להתקיים פעילות חקלאית.

רקע כללי. מעונה הוא מושב חקלאי סמוך למעלות-תרשיחא, אשר נוסד בשנת 1949 והורחב בשנת 1956. בשנת 1998 אושרה תכנית להרחבה לא חקלאית למגורים.

ענף האירוח הכפרי מוסדר במסגרת תכנית ג/9953 - יחידות אירוח ביישובים כפריים של מוא"ז מעלה יוסף. הפעילות החקלאית מתקיימת היום בשטחים החקלאיים שבחלקות א' שבנחלות החקלאיות וגם בחלקות ב'. שטח היישוב הינו כ- 750 דונם והוא משמש כמושב המרכזי של המועצה האזורית מעלה יוסף. היישוב מונה כ- 640 תושבים. בעת מימוש מלא של זכויות מכוח התכניות התקפות החלות על השטח, היישוב ימנה 322 בתי אב. שירותים מוניציפאליים. ביישוב ישנם פעוטון, גני ילדים, ביי"ס אזורי ומתנ"ס המועצה. כמו כן, שוכנת בו הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מעלה הגליל.

פעילות חקלאית וכלכלית. ענפי החקלאות בהם מתעסקים במושב הם: לולי הטלה/פטם/הודים, צאן, פטריות, מכוורת, מטעי אבוקדו וליצי' בנוסף למספר יחידות אירוח, מסעדה, מפעל שלטים, מספרה, מכון יופי, קונדיטוריות, משרדים של בעלי מקצועות חפשיים ועוד. בנוסף המושב ממוקם בקרבת מקום למספר מרכזים תעסוקתיים בהם: מעלות, תפן, כרמיאל, נהריה ועכו. שיעור העובדים מחוץ ליישוב עומד על 70%-80%.

נתונים פיזיים. גודלו הממוצע של אזור המגורים שבחלקה א' שנחלות החקלאיות הינו כ- 1.3 ד' ואילו גודלו הממוצע של השטח החקלאי שבחלקה א' הינו כ- 5 ד', ממנו מתפנים לולי הטלה. סך הגודל הממוצע של חלקות א' שנחלה חקלאית הינו כ- 6.3 דונם. השטחים המתפנים מלולים הם שטחים איכותיים, הממוקמים בלב המושב, בעלי נגישות טובה ותשתיות זמינות. פינוי רוב הלולים מהשטחים החקלאיים שבנחלות יאפשר פרישתם של שימושי היזמות הכפרית.

יעדים. מושב מעונה נדרש להתמודד עם אתגר של משיכת אוכלוסיה נוספת ויצירת קהילה מגובשת וסולידרית. הרפורמה בענף החקלאי יוצרת הזדמנות לשיפור איכות החיים ביישוב, להרחבת מגוון התעסוקות והשירותים בו, לפיתוח כלכלי ויצירת מנוף למשיכת בניינים להתיישב במושב. ע"מ להבטיח איכות חיים טובה, מוצע שהתכנית הכוללת תגדיר מגבלות לשימושים ומצעים בתחום חלקות א' שבנחלות החקלאיות ותיצור תבנית בינוי מיטבית לפרישת השימושים והתשתיות. ההתייחסות לשטחים המתפנים בתכנית תכלול הגדרה מחדש של סל שמושי היזמות הכפרית המותר בחלקות א' כדלהלן:

1. שימושים חקלאיים.
2. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.
3. שימושים תומכים לחקלאים פעילים.

התכנית תקבע את זכויות הבנייה לשימושי יזמות כפרית ולשימושים חקלאיים ואת פרישתם המרחבית בחלקה, תוך שמירה על הצביון הכפרי של היישוב. התכנית תקבע תנאים להוצאת היתרי בנייה, כדוגמת הצגת פתרונות בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, תשתיות הנדסיות נדרשות, פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה, מרחקי הצבה בין השימושים השונים, הסתרה נופית והתאמה לתקנים הפיסיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי. כמו כן, היא תגדיר מנגנון ניטור ובקרה ל- "שימושים קולטי מבקרים".

מתחמים. בתשרי התכנית הוגדרו 17 מתחמים אשר גבולותיהם הם דרכים ציבוריות, כשבכל אחד מהם תאוי שטח ביעוד מגורים ביישוב כפרי ותאוי שטח ביעוד מבני משק. מטרת המתחמים הינה להקל על קביעת גבולות בין נחלות על ידי כך שמספר בעלי הזכויות שצפויים להגיע להסכמות בכל מתחם יחסית קטן וכל מתחם יכול להתנהל באופן עממאי. תנאי להוצאת היתרים בכל מתחם הינו אישור של תשריטות חקלאית חלוקה במתחם עצמו ע"י הועדה המקומית, כאשר שימושים והוראות בניה נקבעו במסגרת הוראות תכנית זו. בנספח "קומפילציה וגבולות מנחים" מוצעת חלוקה אפשרית, כאשר מספר הנחלות בכל מתחם מפורט בסעיף 6.14 דלהלן.

שצ"פים. ע"פ תשריט מצב מאושר קיימים ביישוב כ- 122.7 דונם ביעוד שצ"פ. בתשריט מצב מוצע היקף השצ"פים מצטמצם בכ- 19.3 דונם, וסה"כ היקפו עומד על כ- 103.4 דונם. ע"פ תקן משב"ש נדרשים 28 מ"ר לכל יח"ד=322X28=כ-9.0 דונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מושב מעונה - יזמות כפרית
-----------	-----------	--------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב מעונה - יזמות כפרית
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	שם התכנית	מושב מעונה - יזמות כפרית
-------------	-----------	--------------------------

שטח התכנית	שם התכנית	מושב מעונה - יזמות כפרית
------------	-----------	--------------------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
----------------------------------	------------	-------------------

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------------------------------	------------	-------------------

לפי סעיף בחוק	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
---------------	------------	-------------------

היתרים או הרשאות	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------------	------------	-------------------

סוג איחוד וחלוקה	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------------	------------	-------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--	------------	-------------------



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
	קואורדינאטה X	224625
	קואורדינאטה Y	769125

1.5.2 תיאור מקום כל הנחלות החקלאיות במושב מעונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: מעונה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל הנחלות החקלאיות במושב מעונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18370	מוסדר	חלק	71, 78-79	50-51, 70, 72-73, 75-77, 80-81
18371	מוסדר	חלק	1, 3-5, 7-9, 11-12	2, 6, 10
18372	מוסדר	חלק	3-13, 15-24, 28-48	1-2, 14, 25, 27, 49
18373	מוסדר	חלק	4-7, 11-27, 29, 31	3, 8-10, 28, 30, 32-34
18374	מוסדר	חלק	2-3, 7-8, 12-29, 46-59, 63, 65	1, 4-6, 9-11, 30-31, 42-45, 60-61, 64, 66
18375	מוסדר	חלק		12
18376	מוסדר	חלק		7, 17-20, 97
18394	מוסדר	חלק	4-22	1-3, 23, 25-26, 31-32, 87-89
18396	מוסדר	חלק		1-2, 10
18397	מוסדר	חלק	6-7	4, 8, 36
18437	מוסדר	חלק		1
18634	מוסדר	חלק	47-48	71
18804	מוסדר	חלק	3	2, 4
18805	מוסדר	חלק	2	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

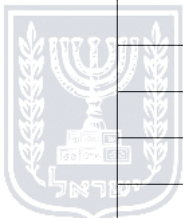
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מעלה נפתלי, מעלות תרשיחא



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
19/12/1995	980	4363	ועדה מחוזית אישרה הקלה מתמ"א 22 ביום 6/9/17 מיער נטע אדם למגורים בישוב כפרי ומבני משק, לאחר קבלת חוות דעת חיובית מקק"ל.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/22
26/08/1976	2362	2247	ועדת משנה של המועצה הארצית להקלות מתשתיות תחבורה אישרה ביום 15/5/18 קו בניין מדרך מס' 89 על פי קו המתאר של המבנים המסומנים בתכנית, למעט המבנים המסומנים להריסה.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10140	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10140 בתחום תחולתה.	4710	1217	10/12/1998
ג/ 11268	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11268. הוראות תכנית ג/ 11268 תחולנה על תכנית זו.	4901	4214	12/07/2000
ג/ 13592	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13592. הוראות תכנית ג/ 13592 תחולנה על תכנית זו.	5427	3847	17/08/2005
ג/ 19737	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 19737 בתחום תחולתה.	6662	237	16/09/2013
ג/ 3963	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 3963 בתחום תחולתה.	8540	4415	18/08/2008
ג/ 4370	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4370. הוראות תכנית ג/ 4370 תחולנה על תכנית זו.	4781	4661	05/07/1999
ג/ 6540	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6540 בתחום תחולתה.	3957	1291	26/12/1991
ג/ 7976	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7976. הוראות תכנית ג/ 7976 תחולנה על תכנית זו.	4379	1586	08/02/1996
ג/ 967	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 967. הוראות תכנית ג/ 967 תחולנה על תכנית זו.	2192	1166	05/02/1976
ג/ 9737	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9737. הוראות תכנית ג/ 9737 תחולנה על תכנית זו.	4708	1101	08/12/1998
ג/ 9953	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9953 בתחום תחולתה.	5550	4125	09/07/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
255-0296509	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 255-0296509. הוראות תכנית 255-0296509 תחולנה על תכנית זו.	7320	9045	15/08/2016
255-0298877	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 255-0298877 בתחום תחולתה.	7275	7438	30/05/2016
14829 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14829. הוראות תכנית ג/ 14829 תחולנה על תכנית זו.	5694	3661	23/07/2007
14832 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14832. הוראות תכנית ג/ 14832 תחולנה על תכנית זו.	5478	1147	05/01/2006
16019 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16019. הוראות תכנית ג/ 16019 תחולנה על תכנית זו.	6105	3830	08/07/2010
21348 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21348. הוראות תכנית ג/ 21348 תחולנה על תכנית זו.	69110	724	06/11/2014
21501 ג/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21501. הוראות תכנית ג/ 21501 תחולנה על תכנית זו.	7099	8250	20/08/2015
7049 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 7049 בתחום תחולתה.	4379	1586	08/02/1996
16931 גנ/	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 16931. הוראות תכנית גנ/ 16931 תחולנה על תכנית זו.	6025	725	26/11/2009
מג/ מק/ 22 /2007	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מג/ מק/ 22 /2007 בתחום תחולתה.	5906	1974	22/01/2009
משצ/ 109	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית משצ/ 109 בתחום תחולתה.	6098	6098	21/06/2010

הערה לטבלה:

א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.
ב. אין האמור בתוכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התוכנית מכוח תוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		רודי ברגר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רודי ברגר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח השתלבות - ביוב	08: 03 14/09/2018	ענבל אברהם	14/09/2018	10		מנחה	ביוב
לא	תוספת לנספח הביוב - חוברת של תכנית כללית לביוב	18: 23 22/07/2019	ענבל אברהם	16/07/2019	8		מנחה	ביוב
לא	נספח השתלבות - מים	08: 04 14/09/2018	ענבל אברהם	14/09/2018	13		מנחה	מים
לא	נספח השתלבות - תחבורה	14: 12 03/08/2017	צבי נוה	30/07/2017	3		מנחה	תנועה
לא	נספח השתלבות - ביוב	18: 11 22/07/2019	ענבל אברהם	23/06/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	תוספת לנספח הביוב - תשריט של תכנית כללית לביוב	18: 21 22/07/2019	ענבל אברהם	16/07/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח השתלבות - מים	18: 10 22/07/2019	ענבל אברהם	23/06/2019	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח קומפילציה וגבולות מנחים	13: 26 14/06/2019	רודי ברגר	14/06/2019	1	1: 2500	מנחה	קומפילציה
לא	נספח השתלבות - תחבורה	18: 07 22/07/2019	צבי נוה	20/06/2019	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תכניות מאושרות	14: 04 21/05/2018	רודי ברגר	21/05/2018	1	1: 2500	מנחה	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב מאושר	14: 11 17/05/2019	רודי ברגר	17/05/2019	1	1: 2500	מחייב	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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		משרד החקלאות ופיתוח הכפר	בית דגן	(1)		03-9485555	03-9485811	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 12.

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	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733	1534-6778733	inbaleng@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442		ראשון לציון	(3)		03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il

(1) כתובת : ת"ד 7963.

(2) כתובת : ד"נ גליל תחתון.

(3) כתובת : הכשרת הישוב 10.



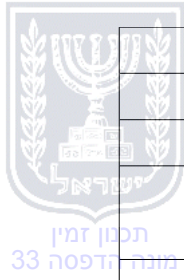
תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז הצפון.
ועדה מקומית	הועדות המקומיות לתכנון ולבניה מעלה הגליל ומעלה נפתלי.
חלקה א'	חלק מנחלה המיועד בתכנית תקפה למגורים ולמבני משק של החוכר, וכן לעיבוד ראשוני חקלאי.
חלקה ב'	יחידת קרקע, המוחכרת כחלק ממשבצת, בין שהיא מוחכרת ורשומה כחלק מיחידת משק חקלאי בודד מנחלה, ובין שהיא מהווה חלק מעתודות הקרקע החקלאיות, המחולקת על ידי המושב לחבריו.
מושב	כפר שיתופי ו/או מושב עובדים כמשמעותם בתקנות האגודות השיתופיות (חברות), תש"ג - 1973 וכן ישוב כפרי חקלאי, המוגדר כ-"משק משפחתי מתוכנן", על פי הנחיות משרד החקלאות.
נחלה	יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, בגודל שנקבע על ידי שר החקלאות בהתייעצות עם רשות התכנון במשרד החקלאות, המיועד למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בה.
שטח למבני משק בחלקה א'	שטח מתוך חלקה א' של נחלה, המיועד לחקלאות ולשימושים נוספים המוגדרים בתכנית זו.
שטח מגורים בחלקה א'	שטח מתוך חלקה א' של נחלה, המיועד למגורים ולחקלאות ולשימושים נוספים המוגדרים בתכנית זו.

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 להוספת שימושים, זכויות והגבלות בנייה לגיוון ענפי התעסוקה הקיימים ביישוב, מבלי להגביל את הפעילות החקלאית וללא יצירת מטרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור למבני משק חקלאיים ושצ"פ למגורים בישוב כפרי.
- קבלת הקלה מקו בניין של דרך ראשית מס' 89 עבור מבני משק בנחלות מ-100 מ' מהציר ל-26 מ' מהציר.
- חלוקת תחום התכנית לתאי שטח.
- קביעת זכויות והוראות בנייה, והתכליות והשימושים המותרים בכל תא שטח.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ולפיתוח תשתיות הנדסיות ודרכים.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
- בישוב קיימות 100 נחלות חקלאיות. מספר יחידות הדיור הנספרות לעניין המכסה בתמ"א 1\35 : 322. תוספת יחידות הדיור הקטנות המוצעת בתכנית זו : 100.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
143A, 144, 145, 150, 151, 160, 170, 171, 180, 181, 142 - 140, 132 - 130, 120, 110 190 - 193	מגורים בישוב כפרי
143B, 310, 320, 330, 340, 341, 350, 370, 371, 380 - 382	מבני משק
480	מבנים ומוסדות ציבור
701	קרקע חקלאית
607 - 601	שטח ציבורי פתוח
503 - 500	דרך מאושרת
912 - 909, 907 - 900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
501	דרך מאושרת	גבול מסדרון תשתיות עילי
912, 901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מסדרון תשתיות עילי
382 - 380, 320	מבני משק	גבול מסדרון תשתיות עילי
480	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מסדרון תשתיות עילי
181, 120	מגורים בישוב כפרי	גבול מסדרון תשתיות עילי
701	קרקע חקלאית	גבול מסדרון תשתיות עילי
601	שטח ציבורי פתוח	גבול מסדרון תשתיות עילי
503 - 500	דרך מאושרת	גבול מתחם
910, 904, 903, 901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מתחם
143B, 310, 320, 330, 340, 341, 350, 370, 371, 380, 381	מבני משק	גבול מתחם
480	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
143, 142 - 140, 132 - 130, 120, 110 A, 144, 145, 150, 151, 160, 170, 171, 180, 181, 190 - 193	מגורים בישוב כפרי	גבול מתחם
607, 605, 602, 601	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
912, 910, 909, 903 - 900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנה להריסה
143B, 310, 320, 330, 340, 341, 350, 370, 380, 381	מבני משק	מבנה להריסה
143A, 150, 151, 141, 130, 110 170, 180	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה
601	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה
500	דרך מאושרת	ציר
900	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ציר
503, 502	דרך מאושרת	ציר נחל
905, 903, 901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	ציר נחל
143B, 371	מבני משק	ציר נחל
143A, 160, 171, 141, 131, 130	מגורים בישוב כפרי	ציר נחל

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	904, 903
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	330
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	דרך מאושרת	500
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
רצועה לתכנון (פוליגונולית)	מבני משק	320, 310
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	503 - 500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	906 - 904, 901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	330, 320, 310
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	193, 191, 190, 132 - 130, 110
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	605, 604
תחום השפעה	דרך מאושרת	503, 502
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	911, 910, 906, 905, 903, 901
תחום השפעה	מבני משק	143B, 330, 340, 371
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	143A, 160, 142 - 140, 132 - 130
		170, 171, 190
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	605, 604

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני משק משותפים	12,692	1.51
אזור למבני משק משפחתיים	322,027	38.28
אזור מגורים	160,169	19.04
אזור מגורים א'	45,120	5.36
אזור מגורים א' 2	2,385	0.28
דרך מאושרת	105,987	12.60
מבני משק	6,172	0.73
מגורים בישוב כפרי	5,629	0.67
קרקע חקלאית	6,657	0.79
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	4,368	0.52
שטח חקלאי	313	0.04
שטח למבני ציבור	43,534	5.17
שטח למוסד	3,550	0.42
שטח ציבורי פתוח	122,753	14.59
סה"כ	841,356	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	52,541.64	6.24
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	278,950.58	33.15
מבני משק	213,580.14	25.39
מבנים ומוסדות ציבור	3,260.95	0.39
מגורים בישוב כפרי	225,219.38	26.77

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.27	2,289.25	קרקע חקלאית
7.79	65,513.77	שטח ציבורי פתוח
100	841,355.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שתי יחידות דיור ויחידת הורים בשטח של 55 מ"ר צמודה לבית בעל הנחלה, חניות רכב מקורות ומחסנים ביתיים.</p> <p>2. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. שימושים תומכים לחקלאים פעילים:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>4. שימושים חקלאיים ללא בעלי חיים :</p> <p>א. גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם.</p> <p>ב. מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>ד. סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור ועדה מקומית, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>2. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. מספר החניות יהיה בהתאם לתקן ולשימושים המותרים ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי.</p> <p>3. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>4. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>5. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>6. תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון הייעוד מבני משק שבאותה הנחלה.</p>	
<p>ב</p> <p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>א. ניתן לחלק מגרש בייעוד מגורים ביישוב כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד ישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי. המגרש השני ישאר אף הוא ביעוד מגורים ביישוב כפרי, יהיה בגודל כפי שנקבע בהערה י' ברמת הטבלה שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו, ויותר בו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>ב. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי ינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>	
<p>ג</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>2. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>5. 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 לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.</p> <p>6. לשימושים תומכי חקלאיים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יוגדרו בכל נחלה זכויות בנייה שלא יעלו על 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא :</p> <p>א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.</p> <p>ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאיים פעילים.</p> <p>ג. 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.</p> <p>ד. שטחי הבנייה הנ"ל מהווים חלק מזכויות הבנייה המותרים בייעוד זה בתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא יעלו על 60%, כולל שטחי שירות.</p> <p>7. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>א. לולים, דירים, בתי רשת, בתי אימון, מבנים לגידול פטריות וכדומה.</p> <p>ב. גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות, סלילה ופיתוח דרכים, עבודות עפר, קווים ומתקנים הנדסיים לתאורה וחשמל, מים, ביוב, ניקוז וכו'.</p> <p>ג. מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 10/ד'10 על עדכונה ושינוייה, על גגות מבנים ועמודים ובכפוף לכך שלא תיפגע אפשרות המימוש של השימוש העיקרי בקרקע.</p> <p>ד. בתא שטח 382 שבתחום רצועת נחל הגעתון לא תותר כל בניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור ועדה מקומית, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>2. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>3. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>4. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>5. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	<p>1. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>2. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p>
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה באזור בו קיים קו חשמל מתח עליון מדרום לדרך מס' 89 הינו קבלת חוות דעת של חברת החשמל.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מוסדות ומשרדים מקומיים.</p> <p>ב. שירותים צרכניים ומחסנים.</p> <p>ג. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך.</p> <p>ד. מועדונים.</p>
4.3.2	הוראות

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור ועדה מקומית, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. 2. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p>	<p>א</p>
<p>ב עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. 2. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. 4. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני ובלבד שיוקמו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת.</p>	<p>ב</p>
<p>4.4 קרקע חקלאית</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>עורק ניקוז כולל רצועת מגן על פי תכנית מפעל ניקוז (פירסום) נחל געתון - קטע מעונה: פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של עורק הניקוז, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים, התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק ותוואי להולכי רגל.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל הפעולות והשימושים המותרים, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות, מגרשי ספורט ברשות הציבור, שטחים שמורים לצורכי ניקוז ומתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה מלבד מקלטים ציבוריים קיימים.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p> <p>דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, לצנרת מים וביוב, לקווי חשמל, טלפון ולתעלות ניקוז.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה מלבד תחנות הסעת תלמידים ותחנות אוטובוסים.</p>	<p>א</p>

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.7
שימושים	4.7.1
<p>א. ע"פ התכניות המאושרות החלות בשטח, בהתאמה.</p> <p>ב. מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 10/ד"10 על עדכונה ושינוייה, על גגות מבנים ועמודים ובכפוף לכך שלא תיפגע אפשרות המימוש של השימוש העיקרי בקרקע.</p>	
הוראות	4.7.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ע"פ התכניות המאושרות החלות בשטח, בהתאמה.</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ע"פ התכניות המאושרות החלות בשטח, בהתאמה.</p>	ב



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
3 (3)	3 (2)	3 (2)	1	9 (1)	40	40				40%	300		מבני משק	מבני משק			
5	5	5 (4)	1	12	35	35				5%	3000	480	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	2	8.5	3	60	60	3400			485	2915	1000	110	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	2	8.5	3	60	60	1882			269	1613	1000	120	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	2	8.5	3	60	60	5010			716	4294	1000	130	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	2	8.5	3	60	60	1495			214	1281	1000	131	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	2	8.5	3	60	60	692			99	593	1000	132	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	2	8.5	3	60	60	3368			481	2887	1000	140	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	2	8.5	3	60	60	2126			304	1822	1000	141	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	2	8.5	3	60	60	1862			266	1596	1000	142	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2	9	3 (5)	60	60	650			90	560	2342	143A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	2	8.5	3	60	60	674			96	578	1000	144	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	2	8.5	3	60	60	1784			255	1529	1000	145	מגורים	מגורים בישוב כפרי	

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)	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
3	3	3		2	8.5	3	60	60	3870			553	3317	1000	150	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	1773			253	1520	1000	151	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	7998			1143	6855	1000	160	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	1997			285	1712	1000	170	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	637			91	546	1000	171	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	3278			468	2810	1000	180	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	671			96	575	1000	181	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	2123			303	1820	1000	190	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	1581			226	1355	1000	191	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	1097			157	940	1000	192	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3		2	8.5	3	60	60	992			142	850	1000	193	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(10) 3	(10) 3	(10) 3		1	(1) 9		(9)	(8) 60				(7) 200	(6) 1000			מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(10) 3	(10) 3	(10) 3	(12)	2	(1) 8.5	(14) 4	(13)	(8) 60			(12)	(7) 160	(6) 1000			תיירות	מגורים בישוב כפרי	
(10) 3	(10) 3	(10) 3	(12)	2	(1) 8.5		(15)	(8) 60			(12)	(7) 140	(6) 1000			תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3 (2)		מבני משק	מבני משק
5 (4)	480	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	110	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	120	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	130	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	131	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	132	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	140	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	141	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	142	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	143A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	144	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	145	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	150	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	151	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	160	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	170	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	171	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	180	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	181	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	190	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	191	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	192	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	193	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(11)		מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(11)		תיירות	מגורים בישוב כפרי
(11)		תעסוקה	מגורים בישוב כפרי

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:

- A. לשימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יוגדרו בכל נחלה זכויות בנייה שלא יעלו על 300 מ"ר בייעוד מגורים ביישוב כפרי, וזאת בהתאם לפירוט הבא:
- א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.
- ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים.

- ג. 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.
- ד. תותר בנייה של 200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים בכל נחלה בייעוד מגורים ביישוב כפרי.
- B. מרווח מזערי בין מבנים שבאותו המגרש ייקבע בתכנית הבינוי שתוגש לאישור ועדה מקומית בעת הגשת בקשות להיתר בנייה.
- C. בייעוד ע"פ תכניות מאושרת אחרת, זכויות והוראות בנייה הינם ע"פ התכניות התקפות החלות על השטח בהתאמה.
- D. בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, זכויות והוראות בנייה הינם ע"פ תכנית מס' ג/3963 התקפה.
- E. הערות כלליות לאזור מגורים ביישוב כפרי:



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

- א. גודל מגרש מרבי = 2,500 מ"ר.
- ב. אין שינוי בשטח המותר לבניה לשימוש מגורים ביחס לג/3963.
- ג. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- ד. אחוזי בניה כוללים ותכנית קרקע הם לכל השימושים יחד.
- ה. בכל נחלה יותר 2 יחידות דיור ויחידת הורים בשטח של 55 מ"ר, בסה"כ 3 יח"ד.
- ו. הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ז. תותר הבנייה בקו בניין צידי = 0 מ' לכיוון הייעוד מבני משק שבאותה הנחלה באישור הועדה המקומית. 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 לכיוון המגרש השכן, שהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש ובאישור הועדה המקומית.
- ח. תותר הבנייה בקו בניין אחורי = 0 מ' לכיוון הייעוד מבני משק שבאותה הנחלה באישור הועדה המקומית.
- ט. קו בניין קדמי הינו ע"פ המסומן ברוזטה שבדרך. תותר בנייתה של חנית רכב מקורה בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומה לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ובאישור הועדה המקומית.

י. במגרש מגורים שיפוצל מנחלה חקלאית יהיו הוראות הבניה כדלהלן:

- גודל מגרש מרבי: 500 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 30% אך לא פחות מ-137 מ"ר.
- שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: 5% אך לא פחות מ-23 מ"ר.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- אחוזי בניה כוללים: 35% אך לא פחות מ-160 מ"ר.
- תכנית קרקע: 35%.
- מספר יחידות דיור: 1.
- מספר קומות מעל לכניסה הקובעת: 2.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 8.5 מ'.
- קו בנין צידי-ימני: 3 מ'.
- קו בנין צידי-שמאלי: 3 מ'.
- קו בנין אחורי: 3 מ'.
- קו בנין קדמי: 5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) באישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה והועדה המקומית תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון הייעוד מגורים ביישוב כפרי שבאותה הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

(3) באישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

(4) המבנה הציבורי הקיים יאושר במקומו.

(5) בנחלה יותרו 2 יח"ד + 1 יחידת הורים בשטח של 55 מ"ר.

(6) גודל מגרש מרבי = 2,500 מ"ר.

(7) בכל נחלה.

(8) לכל השימושים יחד.

(9) 200 מ"ר בכל נחלה.

(10) תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון הייעוד מבני משק שבאותה הנחלה באישור הועדה המקומית.

(11) ע"פ המסומן ברוזטה שבדרך.

(12) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

(13) 160 מ"ר בכל נחלה.

(14) 4 יחידות אירוח.

(15) 140 מ"ר בכל נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות								
	<p>1. כל שטח המסומן במסמכי התכנית שהינו אתר עתיקות מוכרז כדין, יחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>								
6.2	חניה								
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>								
6.3	חלוקה ו/או רישום								
	<p>א. לא יינתן היתר בנייה למימוש זכויות מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה ע"פ דין במתחם בו נמצאת הנחלה.</p> <p>ב. לא תותר חלוקה של הנחלה לשתי נחלות נפרדות.</p>								
6.4	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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="558 1971 1260 2150"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5 מ' -</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ' -	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5 מ' -
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו								
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ' -								
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ' -								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5 מ' -								



6.4	חשמל
	<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' -</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל -</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' -</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' -</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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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. ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים במרחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל מתח עליון יהיה תיאום עם חברת חשמל.</p>

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. 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. לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע תכנית זו ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</p> <p>ב. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. הרצועה לתכנון המסומנת בתשריט מצב מוצע, מסמלת רצועה לתכנון קו מים בקוטר "24"-107 ע"פ תמ"א 34/ב"5.</p> <p>ד. סידורי 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.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.6	ביוב וניקוז
	<p>מסדרון תשתיות.</p> <p>א. בתחום מסדרון התשתיות תותר הנחת קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים, לרבות קו מאסף</p>

<p>6.6 ביוב וניקוז</p>	<p>6.6</p>
<p>ביוב אזורי ותשתיות ניקוז, ועבודות תחזוקה שוטפת. ב. אסורה בניה מעל קו ביוב מאסף אזורי. ג. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות במרחק של 3 מטר מקו הביוב. גבול מסדרון התשתיות נמצא במרחק של לפחות 3 מ' מציר הקו. ד. כל פעילות בתחום מסדרון התשתיות תהיה מתואמת עם תאגיד הביוב האזורי ורשות הניקוז.</p>	
<p>6.7 ניקוז</p>	<p>6.7</p>
<p>רצועת נחל הגעתון. גבול מסדרון תשתיות עילי המסומן בתשריט, מסמל גבול עורק ניקוז כולל רצועת מגן על פי תכנית מפעל ניקוז (פירסום) נחל געתון - קטע מעונה, אשר חופף את תחום תכנית זו. בתחום מסדרון תשתיות עילי יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של עורק הניקוז, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים, התוויית דרכי שירות לטיפול בעורק ותוואי להולכי רגל. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</p>
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>א. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. יש להפנות את מי הנגר ממבני המשק למערכת הניקוז המקומית. מי הנגר העיליים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום משטח מבני משק, יופנו להשקיית אזורי גינון או למערכת הניקוז המקומית. ג. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. ד. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. ה. בתכנון דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>א. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית בינוי, שתכלול את כל העצים הבוגרים שבתחומה ע"פ הגדרתם בפקודת היערות. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה בועדה מקומית הינו הצגת תכנית הבינוי הנ"ל בפני פקיד היערות וקבלת חוות דעתו. תנאי לקבלת היתר בנייה הינו קבלת אישור מפקיד היערות.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית 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 התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, 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 תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ה. היתר בניה לשימושים השונים שנחלה יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר שנחלה דרך קבע.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת ואישור תשריט חלוקה ע"י החוק למתחם בו כלולה הנחלה או לחילופין קבלת אישור של רשות מקרקעי ישראל וועד הישוב לגבולות המוצעים.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי לכל הנחלה על מנת להראות את מיצוי מלוא זכויות הבנייה המוצעות.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה הינו חיבור התוספת המוצעת לפי תכנית זו למערכת ביוב העומדת בדרישות תקנות צנרת הולכה.</p>	



תשתיות	6.14
<p>1. שמירה על תשתיות מים:</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>ב. בריכת המים הקיימת תהיה מנותקת ממערכת אספקת מי שתיה. חיבורה למערכת אספקת המים תתאפשר רק לאחר ביצוע התאמות לדרישות רשות המים ומשרד הבריאות וקבלת אישור בכתב מאת משרד הבריאות.</p> <p>2. קווי ביוב:</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	

חלוקה לתאי שטח	6.15
<p>בכל אחד מ- 17 המתחמים שבתכנית הוגדרו זכויות בניה התואמות את קיבולת מספר הנחלות,</p>	



6.15 חלוקה לתאי שטח	
<p>כדלהלן: - מתחם 1 : 7 נחלות. - מתחם 2 : 4 נחלות. - מתחם 3 : 2 נחלות. - מתחם 4 : 1 נחלה. - מתחם 5 : 12 נחלות. - מתחם 6 : 7 נחלות. - מתחם 7 : 11 נחלות. - מתחם 8 : 1 נחלה. - מתחם 9 : 13 נחלות. - מתחם 10 : 2 נחלות. - מתחם 11 : 2 נחלות. - מתחם 12 : 3 נחלות. - מתחם 13 : 4 נחלות. - מתחם 14 : 14 נחלות. - מתחם 15 : 6 נחלות. - מתחם 16 : 1 נחלה. - מתחם 17 : 6 נחלות. - מתחם 18 : 4 נחלות נוספות בישוב לא נכללו במתחמים מאחר וכבר קיבלו זכויות לשימושים של תעסוקה ואירוח כפרי במסגרת תכניות מפורטות מאושרות: ג/16019, ג/21348, ג/21501 ו-0298877-255.</p>	

6.16 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.17 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.	

6.18 הריסות ופינויים	
<p>1. בעל הזכויות בנכס יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, תוך ששה חודשים מיום קבלת תוקפה.</p> <p>2. הריסתם בפועל של מבני לולים המסומנים להריסה הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולים המסומנים להריסה על כנם, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>4. לא יותר שימוש במבנה לול המיועד להריסה לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. תכנית זו אינה פוגעת במבנים לגידול בעלי חיים הבנויים בהיתר, להוציא בעלי כנף למניהם.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בנייה לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או לשימושים תומכי חקלאים פעילים בתחום נחלה.	הריסה בפועל ופינוי של לולי ההטלה מן הנחלה, או לחילופין הסבת הלולים שבתחום הנחלה לשימוש אחר המותר ע"פ תכנית זו או תכנית תקפה אחרת, לאחר פינוי מבוקר של מוצרי אסבסט.
2	מימוש זכויות להקמת יחידות דיור נוספות ויחידות אירוח המוצעות בתכנית.	ביצוע בד בבד של פיתוח תשתיות הנדסיות, שטחים ציבוריים פתוחים והקמת מבני ציבור.
3	גידול הקיבולת של התכנית.	בחינה ותכנון של הסדרי התנועה בכניסות לישוב - כולל התחברויות של הישוב לדרך מס' 89, לצורך הקמת מערכת תחבורה תקינה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 49 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33