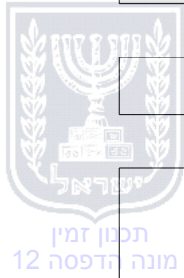


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0441980

ג/24150 - פיצול נחלה גוש 18210 חלקה 5 מושב לימן.



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2018

להפקיד את התכנית

30/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

פיצול מגרש מנחלה, גוש 18210, חלקה 5, מושב לימן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24150 - פיצול נחלה גוש 18210 חלקה 5 מושב לימן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

201-0441980

2.802 דונם

תכנית מתאר מקומית

לא

מחוזית

ל"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

211425 קואורדינאטה X

774250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרחי מושב לימן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: לימן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לימן	לימן	4	

שכונה רחוב תמר 4, לימן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18210	מוסדר	חלק		5, 57

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג / 18731	104

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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	ג/18731



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד בריק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד בריק		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/11/2018	מחמוד בריק	27/11/2018		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	אלידע וון טיין			לימן	(1)			04-9823256	vantyn@bezeqint.net
	פרטי	שושנה וון טיין			לימן	(1)			04-9823256	vantyn@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה מס' 5, מושב לימן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלידע וון טיין			לימן	(1)			04-9823256	vantyn@bezeqint.net
פרטי	שושנה וון טיין			לימן	(1)			04-9823256	vantyn@bezeqint.net

(1) כתובת: נחלה מס' 5, מושב לימן.

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	(1)	2	073-2548203	02-5456055	

(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	מחמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	שמעוני דוד	6	04-6941095		brickm@012. net.il
מודד	מודד	אערף אניס אברהים	1228	משרד מדידה אברהים עארף אניס	כסרא- סמיע	כסרא-סמיע		04-9572294	04-9572294	arefeb@inter. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרש מנחלה מס' 5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א', מגורים בישוב כפרי ודרך מאושרת. קביעת קווי בניין למגורים א' עפ"י תשריט. קביעת זכויות בנייה ומגבלות לכל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	2
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	329.42	11.76
מגורים בישוב כפרי	2,472.52	88.24
סה"כ	2,801.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	329.42	11.76

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.85	500.02	מגורים א'
70.40	1,972.5	מגורים בישוב כפרי
100	2,801.94	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת יחידת דיור אחת בלבד כמפורט בטבלת זכויות בנייה. חניה מקורה, מחסן.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים, לרבות בריכת שחיה.</p> <p>ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן: "שת"ח"):</p> <p>- תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי ("צימרים"), מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>- עסקים קטנים ויוזמות, 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>- 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>- 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>- חקלאות תיירותית - מבנים ושירותים לביקורי 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 וצמחי מרפא וכד', לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון: ציפורים ודגי נוי.</p> <p>- טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו 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. ייאסר גידול ואחזקת בעלי חיים בנחלות חדשות בתאי שטח מס' 1.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p>
4.2.2	הוראות
	הנחיות מיוחדות
	א



4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>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 : - 2 יח"ד רגילות, כל אחת מהן כוללת : 220 מ"ר "שטח עיקרי". 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 שרות" לפי ההתפלגות הבאה : שטחי שרות מעל מפלס הכניסה (חניה מקורה ל-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 השרות המותרים מעל מפלס הכניסה. - 1 יח"ד קטנה (צמודה לאחת משתי יחידות הדיור הרגילות) הכוללת 55 מ"ר שטח עיקרי ושירות גם יחד. הנחיות למגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים : - 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 הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
ב	<p>מרתפים מרתף בבית מגורים : - תותר בניית מרתף ביחידת דיור רגילה בבית מגורים בכפוף להוראות תכנית זו. - שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ' - חלל המרתף בין ריצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. - 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 מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד. - בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.</p>
ג	<p>הוראות בינוי מחסן דירתי : - תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים. המחסן יוקם במגבלות קווי הבנין וכן בקונאחורי 0 מ', או בפנינות האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בניין צידי 0 מ'. בנייה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. - הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה לל פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. - במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או</p>

4.2

מגורים בישוב כפרי

3.5 מ' בגג משופע.

בריכת שחיה:

בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכנית.

- בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.

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

- שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.

- יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.

- היתר בניה ינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.

מתקנים משולבים בבניין:

- דודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג

ויותקנו 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.

מרווחים בין בניינים:

- מרחק בין מגורים לא יפחת מ-6 מ'.

- 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.

ד

חניה

- שטח חנייה יוקצה בתוך תחום המגרש.

- תותר הקמת חנייה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.

- ניתן להקים מבני חנייה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בניין קדמי 1 מ' ו/או בקו בניין צידי 0 מ'. בנייה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.

- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.

- גובה החנייה ברטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

- שטח חנייה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו-15 מ"ר ליחיד קטנה.

ה

אזורים מיוחדים

חדרי אירוח:

- 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.

- תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חנייה בהתאם לתקן.

- מרווחי בנייה בין יחידות אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח): יהיה 6 מטר לפחות או 0 מטר, בנוסף לקווי הבניין לתא השטח כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.

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

- במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים, כניסה תהיה נפרדת ללא מעבר



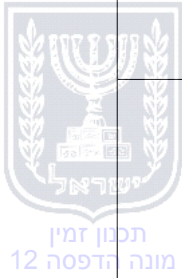


4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>פנימי ביניהם.</p> <p>תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות המגורים הקיימות והפוטנציאליות.</p> <p>היקף בנייה לשימושים שת"ח ושמ"ח :</p> <p>- השימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ובסעיף 4.1.1 ג' (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) ימוקמו באזור המגורים בישוב כפרי, וזאת בנוסף לשימוש המגורים. יחד עם זאת, במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלר 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 הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו-4.1.1 ג' (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 הפעילות החקלאית, 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>וועדה 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>היקף בנייה לשימושים חקלאיים :</p> <p>השימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ד' (שימושים חקלאיים) ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה, הצמוד לאזור המגורים, או קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח מגורים בישוב כפרי.</p> <p>פרט ל-300 מ"ר בנייה לשימושי שת"ח ושמ"ח, תותר בנייה של 200 מ"ר נוספים עבור שימושים חקלאיים. מתוכם, עד 100 מ"ר עבור גידול ואחזקת בע"ח בנחלות בהם היה קיים שימוש זה בפועל, טרם אישור תכנית זו. שטח זה איננו כולל שטח לחממות, בתי רשת ומנהרות עבירות המיועדים לגידול צמחי, אשר היקפם לא יעלה על 60% משטח פני קרקע, כולל כל השימושים המותרים באותו תא שטח.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>למבנים שאינם למגורים :</p> <p>- תנאי להיתר בנייה להקמת מבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניכוי 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 הבנייה 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>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>- תנאי להיתר בנייה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב מרחקי הצבה.</p> <p>- הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>- לא יתנו היתרי בנייה מכול תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>- לא יינתנו היתרי בנייה 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 לרגישים סמוכים, חו"ד משרד 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 הנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>היתר בנייה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו-4.1.1 ג' יינתן רק לבעל זכויות נחלה המתגורר נחלה דרך קבע.</p> <p>- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו, לרבות מענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבניין.</p> <p>- במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבנייה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.</p> <p>- במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך - קווי בניין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים יחשבו כקווי בניין צדדים.</p> <p>- במגרשים שאינם גובלים בדרך, ייקבע קו בניין קדמי עפ"י שיקול מהנדס הוועדה 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 לבי 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 בניין 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>תשתיות</p> <p>הוועדה המקומית בבואה לתת היתרי בנייה לבתי מגורים / חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום יהיה לפני איכלוס המבנה.</p>
ט	<p>פעילות חקלאית</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 תוספת למבנים ו/או מתקנים קיימים.</p> <p>- יותר השימוש במשנים 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 עפ"י חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את</p>



	4.2
<p style="text-align: center;">מגורים בישוב כפרי</p> <p>התנאים הסביבתיים, או רווחת בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי אישור משרד החקלאות ומשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p style="text-align: right;">מקלטים</p> <p>גישה למקלטים ציבוריים תא שטח 1 :</p> <p>- תותר זיקת מעבר לציבור למקלט קיים לשימוש לצורכי בטחון בלבד בתא שטח 1, כמסומן בתשריט.</p> <p>- על מנת לשמור על תקינותו של המקלט, יש לשמור על מרחק מתאים בין המקלט לכל בנייה חדשה בנחלה וזאת לאחר התייעצות עם קונסטור, ובכל מקרה יסודות הבניין החדש לא יהיו במרחק פחות משלושה מטר מהמקלט. בנוסף, בהתייעצות עם הקונסטרוקטור, לא תתאפשר בנייה מעל המקלט.</p>	י
	4.3
	4.3.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצדי המסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p> <p>ה. מרכבי ביטחון.</p>	
<p style="text-align: right;">הוראות</p>	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הוועדה המקומית.</p>	א



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	1	2	8 (2)	0.5	36	61	304.6	(1)	(1)	64	240.6	500	2	מגורים א'
3	3	1	2	9	1	60 (7)	43	818.4	(1)	(1)	64 (6)	754.4 (5)	1900 (4)	1	מגורים בישוב כפרי

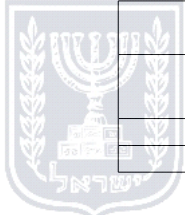


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
5	(3)	2	מגורים א'
5	(10) 5	1	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד מגורים בישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעיים, או מפני המפלס הגבוה של המדרכה הגובלת במגרש, הגבוה מביניהם.
- במקרה של אי התאמה בין קו בניין המצויין בטבלה לבין קו בניין המסומן בתשריט, יגבר המסומן בתשריט.
- מקלטים ומחסות לא יחשבו במסגרת אחוזי הבנייה המותרים, ויהיו עפ"י דרישות פיקוד העורף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) גג שטוח.
- (3) לפי תשריט.
- (4) עפ"י טבלת זכויות של ג/18731 גודל מגרש מזערי 1900 מ"ר.
- (5) עפ"י ג/18731 - 254.4 מ"ר למגורים + 300 מ"ר לתשי"ח ו/או לשמ"ח ו/או למבנים לשימוש חקלאי ועוד עד 200 מ"ר למבנים לשימוש חקלאי..
- (6) עפ"י ג/18731 מותר 128 מ"ר שטחי שירות לשתי יח' דיור, ז"א 64 מ"ר שטחי שירות לכל יח' דיור.
- (7) עפ"י טבלת זכויות של ג/18731 תכסית עד 60% מתא השטח.
- (8) 1 + 1 יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר.
- (9) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.
- 5.0 מ' למבנים חקלאיים (יותר גובה מבנה למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל, באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר).
- (10) או אפס מ' גובל ביעוד הקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות של אותה נחלה (תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין יעוד מגורים בישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>עתיקות</p>	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>																																	
<p>6.2</p> <p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																																	
<p>6.3</p> <p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>																																	
<p>6.4</p> <p>חשמל</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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה 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 בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 40%; text-align: center;">מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">20.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">35.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> </table>		מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן			קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'			קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'			קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:			תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'			כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'		20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -		35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -			כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'			כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'			כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל	
	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן																																	
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'																																	
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'																																	
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																																	
	תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'																																	
	כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'																																	
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -																																	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -																																	
	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																																	
	כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'																																	
	כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל																																	

6.4	חשמל
	<p>ארון רשת - 1.0 מ' שנאי על עמוד - 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.8	שרותי כבאות
	<p>אישור כיבוי אש לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר</p>

6.8	שרותי כבאות
	בניה.

6.9	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>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 תכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון ובניה.</p>

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה	הוצאת היתר בנייה מותנת בעמידה בתנאי ג/18731.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו מידי.

