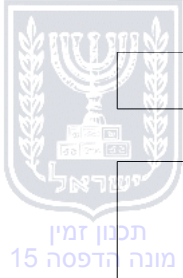


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0546341

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18212, חלקה 14 במושב לימן ג/23993



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה פיצול נחלה חקלאית במושב לימן, קרי הפרדת מגרש בשטח 500 מ"ר מתוך הנחלה ליעוד מגורים א'.
הנחלה החקלאית הינה נחלה קיימת בתכנית תקפה ג/18731.
כמו כן, התכנית קובעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18212, חלקה 14 במושב לימן
ג/23993

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0546341

12.442 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

210622 קואורדינאטה X

773241 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה 14 במושב 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18212 | מוסדר | חלק | 14 | |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 07/07/2016 | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 /1 |
| 30/07/2007 | 3711 | 5696 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/ 2 /9 |
| 15/12/2014 | 1840 | 6942 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18731. הוראות תכנית ג/ 18731 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 18731 |
| 13/12/2017 | 2258 | 7640 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 21904 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מיכל רם בן דוד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מיכל רם בן דוד | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 12: 50 31/10/2018 | מיכל רם בן דוד | 31/10/2018 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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 | חיים ורצברגר | | | לימן | (1) | | | | nomiver@walla.com |
| | פרטי | נעמי ורצברגר | | | לימן | (1) | | | | nomiver@walla.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב הגפן.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-------------------|
| פרטי | חיים ורצברגר | | | לימן | (1) | | | | nomiver@walla.com |
| פרטי | נעמי ורצברגר | | | לימן | (1) | | | | nomiver@walla.com |

(1) כתובת : רחוב הגפן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

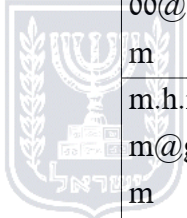
| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------|-------|-----|-------|-----|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | נוף הגליל | חרמון | 2 | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------------|---------------|----------|---------------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | עורך ראשי | מיכל רם בן דוד | 38737 | | גבעת שמואל | (1) | | | | michalram1000@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | חוסין עבד אלחלים | 938 | | כפר מנדא | (2) | | 04-9864654 | 04-9508276 | m.h.mhndse@gmail.com |

(1) כתובת: האורנים 5.

(2) כתובת: ת.ד 1271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הפרדת מגרש מנחלה חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ'מגורים בישוב כפרי' ל'מגורים א'.

2. קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א' | 2 |
| מגורים בישוב כפרי | 1 |
| קרקע חקלאית | 3 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|------------------|------------|
| מגורים בישוב כפרי | 2,260.42 | 18.17 |
| קרקע חקלאית | 10,181.84 | 81.83 |
| סה"כ | 12,442.26 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|------------------|--------------|
| מגורים א' | 500.16 | 4.02 |
| מגורים בישוב כפרי | 1,999.84 | 16.07 |
| קרקע חקלאית | 9,942.26 | 79.91 |
| סה"כ | 12,442.26 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א' | 4.1 |
|---|--|
| שימושים | 4.1.1 |
| בניית בית מגורים חד משפחתי, לרבות בריכת שחיה. | |
| הוראות | 4.1.2 |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה תכנון זמין מונה הדפסה 15</p> <p>בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי וייכלל בשטח התכנית.</p> <p>2. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.</p> <p>3. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>4. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>5. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>6. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p> |
| ב | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. עליית גג:</p> <p>א. במבנה למגורים עם גג משופע מכוסה רעפים, תותר בניית עליית גג על פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. הזווית לגג משופע תהיה בין 20-45 מעלות.</p> <p>ג. שטח הבניה לעליית גג כלול בסך השטחים המותרים לבניה, על פי סעיף 5.</p> <p>ד. עליית הגג לא תחרוג מהוראות הגובה של המבנה.</p> <p>2. מרתף:</p> <p>שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין. גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.60 מ'. שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה.</p> <p>3. מחסן דירתי:</p> <p>א. תותר הקמת מחסן דירתי, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.</p> <p>ב. המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.</p> <p>ג. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>ד. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בשטח המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.</p> <p>חניה מקורה תתוכנן כחלק מהמבנה או לחילופין מפיתוח החצר, באופן שתשתלב במרקם הכללי.</p> |
| ד | הוראות פיתוח |

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| | גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל-1.0 מ' מפני קרקע סופיים. |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא תותר התקנת כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתלית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.</p> <p>2. מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית עם חיבורים תת קרקעיים לבית.</p> <p>4. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכן מיקום שערים, שילוט מואר וכו' יבוצעו בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| ו | <p>קווי בנין</p> <p>תותר בניית בניין העזר המשמש לחניה מקורה על קו בניין אפס. יש להסדיר את ניקוז גג הבנין באופן שלא יופנה לשכן.</p> |
| 4.2 | מגורים ב'שוב כפרי |
| 4.2.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים, לרבות בריכת שחיה.</p> <p>ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח):</p> <p>תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב, כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי, מסעדה, שירות בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>עסקים קטנים ויזמות- מנוהלים על ידי המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי, בריכה טיפולית, קייטרינג, אפייה וכדומה.</p> <p>מקצועות חופשיים ושירותי חינוך- משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשיש וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. הקמת חדרי למידה לילדים ונוער.</p> <p>ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום (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 וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו על ידי הגופים המוסמכים.</p> <p>ד. שימושים חקלאיים:</p> <p>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:</p> <p>גידול ואחזקת בעלי חיים בתנאי שטח בהם קיים שימוש זה בפועל ביום אישור התכנית, בשטח בנוי שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |

4.2

מגורים בישוב כפרי

1. בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי וייכלל בשטח התכנית.
2. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.
3. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.
4. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.
5. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.
6. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.

ב

הוראות בניו

1. מחסן דירתי:
 - א. תותר הקמת מחסן דירתי, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.
 - ב. המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ', או בפנינת האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.
 - ג. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.
 - ד. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.
2. מתקנים משולבים בבניין:
 - דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיוזג אויר, צלחות ליון וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
3. מרווחים בין בניינים:
 - א. מרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ-6 מ'.
 - ב. בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, המרחק בין מבני המשק החקלאיים לבין מבני המגורים ויחידות האירוח יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.
4. חדרי אירוח:
 - א. תותר הקמת יחידות אירוח, על חשבון השטחים המותרים עפ"י תכנית זו לשימושים תומכי חקלאים פעילים.
 - ב. תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן.
 - ג. מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) יהיה 6.0 מ' לפחות או 0 מ', בנוסף לקווי הבניין ותא השטח כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.
 - ד. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סטנדרטיים, מקלחת ומטבח אחד בלבד.
 - ה. במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם.



| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
|-----|--|
| | <p>1. 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 המורים הקיימות והפוטנציאליות.</p> <p>5. שימושי שת"ח ושמ"ח:</p> <p>א. השימושים הכלולים בסעיפים 4.2.1 ב'ג' (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) ימוקמו באזור 'מגורים בישוב כפרי' וזאת בנוסף לשימוש המגורים.</p> <p>ב. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין שימושי השת"ח ושמ"ח וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות להם.</p> <p>6. שימושים חקלאיים:</p> <p>שימושים הכלולים בסעיף 4.2.1 ד' (שימושים חקלאיים) ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה, הצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח 'מגורים בישוב כפרי'.</p> |
| ג | <p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתף ביחיד רגילה בבית מגורים בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>2. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>3. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חניה בלבד.</p> <p>5. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>1. שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.</p> <p>3. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בניין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בניין 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.</p> <p>4. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>5. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> |
| ה | <p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים ומתקנים קיימים לטיפול ו/או אחזקת בעלי חיים ובעלי כנף:</p> <p>1. 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>2. יותר שימוש במבנים קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפי מועד אישור תכנית זו.</p> <p>3. למרות האמור לעיל, שיפוץ ו/או שיפור ו/או תוספת למבנים אלה עד 140 מ"ר, יותרו רק אם הם דרושים עפ"י חוות דעת המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים, או רווחת בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> |



4.2

מגורים בישוב כפרי

קווי בנין

ו

1. קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי בנין.
2. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.
3. במגרשים הגובלים בדרך משני צדיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך - קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו קווי בנין צדדיים.
4. במגרשים שאינם גובלים בדרך, יקבעו קו בנין קדמי על פי שיקול מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתרי הבניה.
5. תותר התקנת מבנים לשת"ח במרחק 6.0 מ' או 0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 3.0 מ' או 0 מ' זה מזה. קווי הבנין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.
6. תותר התקנת מבנים לשמ"ח ולשימושים חקלאיים במרחק של 12.0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 6.0 מ' זה מזה. קווי הבנין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.
7. יותר קו בנין 0 מהגבול המשותף בין יעוד 'מגורים בישוב כפרי' לבין יעוד 'קרקע חקלאית' של אותה נחלה.

תנאים למתן היתרי בניה

ז

תנאי להיתר בניה למבנים שאינם למגורים:

1. תנאי להיתר בניה למבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים, שתציג את פוטנציאל הבניה, פרישת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.
2. בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים, יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.
3. במידה ותוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים חורגת מתחום קווי הבנין, יהיה צורך לקבל את הסכמת השכן הגובל. אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.
4. תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תיאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בדבר מרחקי הצבה.
5. הבקשה להיתר תציג פתרונות חניה ותנועה בתחום החלקה.
6. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
7. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חוות דעת משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חוו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חוו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חוו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חוו"ד משרד החקלאות בדבר שמירת מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאחסון תיירותי- חוו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון.
8. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחוו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדומה לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
9. היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.2.1 ב-ג' יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
10. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון, לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

| | |
|-------|---|
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| ח | <p>תשתיות</p> <p>הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים / חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב, שאמורות לשרת את המבנה שיקום, יהיה לפני אכלוס המבנה.</p> |
| 4.3 | קרקע חקלאית |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. הקמת מבני משק חקלאיים- מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש החקלאי.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), באישור משרד החקלאות.</p> <p>ד. יחידות אירוח קיימות שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית זו.</p> <p>ה. קווים ומתקני תשתית.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p> <p>ז. דרכים לשירות החקלאי.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. היקף בניה מותר : אין בהוראות אלו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>2. מרחקי הצבה : א. בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאיים בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ב. היתרי בניה לשיפוץ, שדרוג ו/או תוספות בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, יינתנו בתנאי אישור משרד החקלאות.</p> <p>ג. בנחלות קיימות תוגבל תוספת בניה לצורך גידול בעלי חיים עד ל-100 מ"ר.</p> |
| ב | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין להצבת מבנים חקלאיים חדשים יקבעו בהתאם לרשום בטבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבנים בתחום קווי בניה מדרג מס' 4.</p> |
| ג | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבני משק חקלאיים יהיה תיאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p> |
| ד | <p>בטחון ובטיחות</p> <p>מרכיבי הביטחון יתוכננו כדין בתאום ובהתאם להמלצות פיקוד העורף.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית מתא (% שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|----------------|-----------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|---------|-----------------------|---------|-------|----------------|-------------------------|-------|
| | מזרחי- ימני | מזרחי- צפוני | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי |
| 3 | 3 | 1 | 2 | (5) | 2 (4) | 60 | 20 | 339 | (3) | | (2) 64 | (1) 275 | 1760 | 1 | מגורים | מגורים בישוב כפרי | |
| 3 | 3 | | | (9) 5 | | 60 | (8) 60 | 160 | | | | (7) 160 | 1760 | 1 | מגורים | מגורים בישוב כפרי | |
| 3 | 3 | | | (9) 5 | | 60 | (11) 60 | 340 | | | | (10) 140 | 1760 | 1 | מגורים | מגורים בישוב כפרי | |
| 3 | 1 (13) | 1 | 2 | 9 | 2 | 40 | 57 | 284 | (3) | | (12) 64 | 220 | 500 | 2 | מגורים א' | | |
| 3 | 3 | | | (9) 5 | | 80 | | 1250 | 0 | 0 | 0 | (14) | 9942 | 3 | קרקע חקלאית | | |



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|------------------|---------|------------------------------------|-------------------|------|-------|
| | | | | קדמי | אחורי |
| 5 | 1 | מגורים | מגורים בישוב כפרי | 5 | 0 (6) |
| 5 | 1 | תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ותירות | מגורים בישוב כפרי | 5 | 0 (6) |
| 5 | 1 | מבני משק | מגורים בישוב כפרי | 5 | 0 (6) |
| 5 | 2 | | מגורים א' | 5 | 3 |
| 0 (15) | 3 | | קרקע חקלאית | 5 | 3 |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יעוד 'מגורים בישוב כפרי' מתייחס לנחלות קיימות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 220 מ"ר שטח עיקרי ליחיד רגילה ועוד 55 מ"ר שטח עיקרי ושירות ליחיד קטנה במבנה משותף, מתוכם עד 15 מ"ר לחניה מקורה.

(2) חניה מקורה ל-2 כלי רכב- 30 מ"ר, מחסן דירתי- 10 מ"ר, ממ"ד- 14 מ"ר אחרים- 10 מ"ר.

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית. שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה.

(4) יחיד רגילה ועוד יחיד קטנה במבנה משותף.

(5) 7.5 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' לגג רעפים.

(6) גובל ביעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.

(7) עבור שתי"ח. גודל יחידת אירוח (שתי"ח) לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

(8) סך כל אחוזי הבניה ביעוד קרקע זה לא יעלה על 60% לכל שימושי שתי"ח ושמי"ח.

(9) יותר גובה מבנה למטרות חקלאיות גבוה מ-5 מ', באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(10) עבור שמי"ח ו/או מבנים לשימוש חקלאי ועוד עד 200 מ"ר למבנים לשימוש חקלאי (מתוכם עד 100 מ"ר עבור גידול ואחזקת בעלי חיים בנחלות בהן היה קיים שימוש זה בפועל טרם אישור תכנית זו)

ועוד חממות, בתי רשת ומנהרות עבירות לגידול צמחי בהיקף של עד 60% מתא השטח, כולל שטחי בניה לשימושים אחרים עפ"י תכנית זו. ניתן להמיר 300 מ"ר מותרים לשתי"ח ו/או שמי"ח לשימושים חקלאיים ובכך לאפשר עד 500 מ"ר עבור שימושים חקלאיים.

(11) סך כל אחוזי הבניה ביעוד קרקע זה לא יעלה על 60% לכל שימושי שתי"ח ושמי"ח.

(12) עבור מרחב מוגן ו/או מרתף ו/או מבנה עזר עד 30 מ"ר בקומת הקרקע, מתוכם לפחות 15 מ"ר ישמשו לחניה מקורה ו/או מחסן דירתי עד 10 מ"ר.

(13) חזית גובלת בדרך גישה ביעוד קרקע 'מגורים בישוב כפרי'.

(14) 1,250 מ"ר למבנים (בתי אריזה, מחסנים חקלאיים ומבני שירות חקלאיים) ועוד עד 80% לחממות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

א. שפכים:

1. שפכים בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים.
2. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
3. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

ב. זיהום אויר:

1. כל פעילות המיצרת פליטות עשן, ריח, אזק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק מים, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובתקנות הקבועות בחוק.
2. למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. חומרים מסוכנים:

1. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש / אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.
2. עבודות הריסוס יוגבלו בקרבת אזור המגורים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ד. מפגעי ריח:

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

ה. רעש:

1. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
2. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
בשעות היום - (7:00 - 21:00) עד DBA 45
בשעות הלילה - (7:00 - 21:00) לא יעלה על רעש הרקע.

ו. קרקע:

1. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. לא יינתן היתר בניה למגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במקרים

| 6.3 | חשמל |
|-----|---|
| | <p>המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד - 2 מ' 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' 8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' 9. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל 10. ארון רשת - 1 מ' 11. שנאי על עמוד - 3 מ' <p>ג. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לחברת החשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת 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> |



| 6.4 | ניקוז |
|-----|---|
| | <ol style="list-style-type: none"> א. תותרנה עבודות ניקוז בכל שטח התכנית להשהיה וחלחול מי נגר. ב. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ג. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. ד. מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח מגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשת הניקוז. ו. ביצוע הניקוז יעשה במקביל לביצוע התשתיות. ז. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר, לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. ח. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. |



| | |
|--|------------|
| תקשורת | 6.5 |
| קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. | |
| תנאים למתן היתרי איכלוס | 6.6 |
| ביצוע בפועל של מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז ודרכים) הנדרשים לתפעול תקין של השימוש למגורים. | |
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.7 |
| <p>א. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח מגרש בקני"מ 1:100 שתכלול: העמדת מבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות ודרכי גישה, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומיקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>ב. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | |
| תשתיות | 6.8 |
| <p>א. מים:</p> <p>1. אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה מקומית.</p> <p>2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ב. אשפה:</p> <p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>2. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.</p> <p>3. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבנה יצור לסוגיהם יוצבו בתחומי המגרשים ויבנו כחלק אינטגרלי של המבנה.</p> <p>4. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>6. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית