

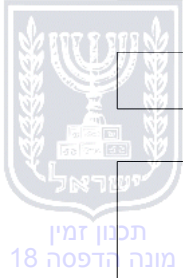
הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0678714

מושב בצת - שינוי קווי בניין והצרחת שטחים בנחלה 223

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

אחת ממטרותיה של תכנית 201-0308916 המאושרת היתה לדייק גבולות בין תאי שטח בתכנית ג/18306 ובפרט גבולות בחלקות א' של הנחלות החקלאיות במושב בצת.
מטרותיה של תכנית זו הינן שינוי של קווי בניין מאושרים, שינוי במרווח המזערי בין מבנים והכללת אוהל תיירותי בתא שטח המיועד לקרקע חקלאית ונופש כפרי בנחלה 223 בישוב, להסדרת מצבן של מבנים.
המדובר בנחלה שלא היתה קיימת בתכנית ג/4797, לכן התכנית תואמת את תוכן סעיף 4.3.1. א' בהוראות תכנית ג/18306 בנוגע ליחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב בצת - שינוי קווי בניין והצרכת שטחים בנחלה 223



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0678714

שטח התכנית 1.2
8.990 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל אשר

212837 קואורדינאטה X

774991 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונה המרכזית במושב בצת.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בצת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה השכונה המרכזית במושב בצת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18328	מוסדר	חלק		29, 31, 35-37, 53

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
201-0308916	223A, 223B, 223C, 223D

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/2013	533	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18306 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לנספחי תכנית ג/ 18306 מלבד השינויים המוצעים בה.	שינוי	ג/ 18306
04/08/2016	9153	7314	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית 201-0308916.	החלפה	201-0308916
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/ 11043.	החלפה	ג/ 11043



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		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 17 21/05/2019	רודי ברגר	21/05/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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
	אחר			בצת מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	בצת	(1)		04-9808082	04-9808595	bezet@012. net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג גליל מערבי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חני קפלן			בצת	(1)				kaplanhani@walla.c o.il

(1) כתובת: ד"ג גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	רודי ברגר אדריכלים	חיפה	(1)		04-8362005		rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	סעיד סעב	762		אבו סנאן	(2)		04-9967141	04-9967141	saidsaab@za hav.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 788.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הסדרת מצבן של יחידות אירוח קיימות בנחלה 223 בבצת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין בתא שטח 223B במושב בצת לפי המסומן בתשריט מצב מוצע, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ב. הצרכת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה ביעוד "קרקע חקלאית ונופש כפרי" (הגדלת שטח הבניה לשתי"ח והקטנת שטח הבניה לשמ"ח) מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, על פי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.

ד. שינוי של הוראות בדבר בינוי אדריכלי (גודלה של כל יחידת אירוח במקום להיות 25 מ"ר - 40 מ"ר יהיה 25 מ"ר - 55 מ"ר), על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	223A
קרקע חקלאית	223C, 223D
קרקע חקלאית ונופש כפרי	223B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	223A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	223D
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית ונופש כפרי	223B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	223D
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	223A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	223C, 223D
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית ונופש כפרי	223B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,001.46	11.14
קרקע חקלאית	6,487.14	72.16
קרקע חקלאית ונופש כפרי	1,501.48	16.70
סה"כ	8,990.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,001.46	11.14
קרקע חקלאית	6,487.7	72.17
קרקע חקלאית ונופש כפרי	1,500.86	16.69
סה"כ	8,990.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>על פי תכנית ג/18306 המאושרת:</p> <p>א. מגורים, לרבות בריכת שחיה.</p> <p>ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן: "שת"ח"):</p> <p>- תירות כפרית. מבנים ומתקנים לשימושים תירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על יד המתישב, כדלקמן: חרדי אירוח לאכסון תירותי ("צימרים"), מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>- עסקי קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב, 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 תירותית. 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.</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>- גידול ואחזקת בעלי חיים מכל הסוגים. גידול ואחזקת בעלי חיים בתאי שטח בהם קיים שימוש זה בפועל ביום אישור התכנית, בשטח בנוי שלא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ה. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ו. בסמכות הועדה המקומית לא לאפשר שימוש אשר עלול עפ"י שיקול דעתה לגרום למטרדים סביבתיים.</p> <p>ז. מרכיבי בטחון.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. היקף בניה מותר לבתי מגורים.</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

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 השניה.

64 מ"ר שטחי שירות לפי ההתפלגות הבאה: שטחי שירות 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 השירות המותרים מעל למפלס הכניסה.

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

ב. 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 רצפתו 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.

ג. 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 הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש

(אחורי וצידי 0 מ') או בקו בניין צידי 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.

- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא 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 3.5 מ' בגג משופע.

ד. בריכת שחיה.

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

- בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבנין 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.

ה. מתקנים משולבים בבניין:





תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18

מגורים בישוב כפרי	4.1
 <p>תכנון זמין הדפסה 18</p>	<p>- דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש או מערכות סולאריות 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.</p> <p>ו. מרווחים בין בניינים:</p> <p>- מרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>- בכל מקום בו לא ניתנת לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאיים לבין מבני המגורים ויחידות האירוח בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ז. חניה:</p> <p>- שטח החניה יוקצה בתוך תחום המגרש.</p> <p>- תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.</p> <p>- ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בניין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בניין צידי 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת השכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.</p> <p>- הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>- גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>- שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו- 15 מ"ר ליחיד קטנה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ח. חדרי אירוח.</p> <p>- 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 55 מ"ר.</p> <p>- תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן.</p> <p>- מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח): יהיה 3.0 מ' לפחות או 0 מ', בנוסף לקווי הבניין לתא השטח כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.</p> <p>- כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד.</p> <p>- במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהן.</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>- בתאי שטח בהם קיימות יחידות אירוח בהיתר מתוקף תכנית ג/11043, תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לשינוי/הקמת יחידות אירוח באחד משני המסלולים הבאים:</p> <p>1. הוצאת היתרי בנייה ע"פ הוראות תכנית ג/11043 (עד 200 מ"ר).</p> <p>2. הוצאת היתרי בנייה ע"פ הוראות תכנית זו.</p> <p>ט. היקף בניה לשימושי שת"ח ושמ"ח.</p> <p>שימושי שת"ח ושמ"ח ימוקמו באזור המגורים בישוב כפרי וזאת בנוסף לשימוש מגורים. יחד עם זאת, במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח המיועד לקרקע חקלאית ונופש כפרי. בכל מקרה, סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים, פרט לחממות, בתי רשת ומנהרות.

לשימושי שת"ח ושמ"ח יוגדרו זכויות בניה שלא יעלו על 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:

- עד 140 מ"ר עבור שימושי שמ"ח.

- עד 160 מ"ר עבור שימושי שת"ח.

ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה משימושי שמ"ח לשת"ח ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה משת"ח לשמ"ח לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לשת"ח ושתוספת זכויות הבניה משמ"ח לשת"ח לא תעלה על 82% (115 מ"ר) מזכויות הבניה המוקצות לשמ"ח. סך כל זכויות הבניה לשימושי שמ"ח ושת"ח לא יעלו על 300 מ"ר.

י. תנאים להיתר בניה למבנים שאינם למגורים.

- תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת יכולת מימוש מספר כל יחידות הדיור המותרות עפ"י תכנית זו באותו תא שטח.

- תנאי להיתר בניה להקמת מבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה אי בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים שתציג את פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.

- 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.

- אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.

- תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תיאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסות בכתב.

- הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.

- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו, ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

- לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

- לא ינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות לנושא 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.

- לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד

החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

- היתר בניה לשימושי שמ"ח ושת"ח יינתן רק לבעל זכויות בנחל המתגורר בנחלה דרך קבע.

בינוי ו/או פיתוח

ג

יא. מבנים ומתקנים קיימים לטיפול ו/או אחזקת בעלי חיים ובעלי כנף.

- 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.

- יותר שימוש במבנים קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו.

- למרות האמור לעיל, שיפוץ ו/או שיפור ו/או תוספת למבנים אלה, עד 100 מ"ר, יותרו רק אם הם



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>דרושים על פי חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים, או רווחת בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, ובתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יב. קווי בניין.</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 הבניה 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 צדיים.</p> <p>- תותר התקנת מבנים לשת"ח במרחק 6 מ' או 0 מ' מבתי מגורים ובמרחק של 3 מ' או 0 מ' זה מזה. יחד עם זאת, מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) הינם 3 מ' לפחות או 0 מטר, בנוסף לקווי הבניין לתא השטח כמפורט בטבלה 5. קווי הבניין מגבולות המגרש יהיו על פי המסומן בתשריט.</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>יג. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים.</p> <p>- לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושי שת"ח בישוב 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 ג/18306, לא ינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר הנשיאה).</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>על פי תכנית ג/18306 המאושרת:</p> <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. הקמת מבני משק חקלאיים, מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש החקלאי.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית ג/18306, לרבות שיפורים או תוספות לאותם מבנים קיימים, באישור משרד החקלאות.</p> <p>ד. חממות ובתי צמיחה.</p> <p>ה. מרכיבי בטחון לסוגיהם.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בתכנית 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, שידרוג, ו/או תוספות בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק</p>

קרקע חקלאית	4.2
קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, ינתנו בתנאי אישור משרד החקלאות.	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למבני משק חקלאיים יהיה תיאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמם, וקבלת התייחסותם בכתב.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בניה למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתחום קרקע חקלאית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל תא השטח, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים הקיימים והפוטנציאליים.</p>	ב
<p>בטחון ובטיחות</p> <p>מרכיבי הביטחון יתוכננו בתיאום ובהתאמה עם פיקוד העורף.</p>	ג
קרקע חקלאית ונופש כפרי	4.3
שימושים	4.3.1
על פי יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בתכנית ג/18306 המאושרת: כמו ביעוד מגורים בישוב כפרי, לרבות בריכת שחיה ולמעט מגורים.	
הוראות	4.3.2
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לכל מבנה בתחום קרקע חקלאית ונופש כפרי יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל תא השטח, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים הקיימים והפוטנציאליים.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	3	3	1 (6)	2	8.5 (5)	2	60 (4)	623	(3)	(3)	(2) 128	(1) 495	1001	223A	מגורים בישוב כפרי	
5	5	3	3	1	2	8.5 (5)		15.99	160				(7) 160	1001	223A	מגורים בישוב כפרי	
5	5	3	3	1	2	8.5 (5)		13.99	140				(7) 140	1001	223A	מגורים בישוב כפרי	
5	5	3	3	1	2	8.5 (5)		19.99	200				(7) 200	1001	223A	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	3		1	8.5		60	3532				(9) 3532	(8) 5887	223C	מבני משק	קרקע חקלאית
3	3	3	3		1	8.5		60	360				360	(10) 600	223D	מבני משק	קרקע חקלאית
(13)	(13)	(13)	(13)	1	2	7.5		(12) 13.4	(11) 200				(7) 200	1501	223B	מבני משק	קרקע חקלאית ונופש כפרי
(13)	(13)	(13)	(13)	1	2	7.5	(14)) 18.33 (12)	(11) 275				(7) 275	1501	223B	תיירות	קרקע חקלאית ונופש כפרי
(13)	(13)	(13)	(13)	1	2	7.5		(12) 1.67	(11) 25				(7) 25	1501	223B	תעסוקה	קרקע חקלאית ונופש 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערה ברמת הטבלה:

- א. ניתן להקים מבנה במרחק 0 מ' מהגבול המשותף בין ייעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית ונופש כפרי, קרקע חקלאית.
- ב. מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) הינם 3 מ' לפחות או 0 מטר, בנוסף לקווי הבניין לתא השטח כמפורט בטבלה זו.
- ג. זכויות הבניה לשימוש מבני משק חקלאיים שהם לא חממות בייעוד קרקע חקלאית פוצלו בין תאי שטח 223C ו-223D. מתוך 1,600 מ"ר המותרים לשימוש זה: 1,240 מ"ר מותרים בתא שטח 223C, ו-360 מ"ר מותרים בתא שטח 223D. יתרת השטח המותר לבניה בתא שטח 223C היא לשימוש חממות בהיקף של 2,292 מ"ר.
- ד. בטבלה 5 שימושי שת"ח כלולים בשורות של שימוש תיירות ושימושי שמ"ח כלולים בשורות של שימוש תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ביעוד מגורים בישוב כפרי, תותר בנייה עד 60% מגודל תא השטח או כמצוין בטבלה - הנמוך מביניהם. יתרת זכויות הבניה למעט למגורים תנוצל בשטח חקלאי ונופש כפרי. בנוסף לזכויות הנ"ל תותר הקמת חממות, רשתות צל ומנהרות עבירות לגידולים צמחיים בלבד, בתנאי שהיקפם, כולל כל יתר השימושים המותרים באותו תא שטח, לא יעלו על 70% משטח הקרקע של תא השטח ועוד עד 300 מ"ר לשת"ח או שמ"ח ו/או למבנים לשימוש חקלאי ועוד עד 200 מ"ר למבנים לשימוש חקלאי.
- (2) ביעוד מגורים בישוב כפרי, תותר בנייה עד 60% מגודל תא השטח או כמצוין בטבלה - הנמוך מביניהם. יתרת זכויות הבניה למעט למגורים תנוצל בשטח חקלאי ונופש כפרי.
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (4) עד 60% לכל השימושים, לחממות ורשתות צל עד 70%.
- (5) לגג שטוח ו-9.5 מ' לגג משופע.
- (6) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
- (7) זכויות הבניה לשימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי שאינם למגורים, יחושבו ביחד עם הזכויות המפורטות ביעוד קרקע חקלאית ונופש כפרי של אותה חלקה א', ולא יעלו על היקף בניה של 500 מ"ר.
- (8) על פי הערה 8 בטבלת זכויות והוראות בניה שבתכנית 201-0308916 המאושרת, גודל המגרש כמסומן בתשריט: 5,887 מ"ר.
- (9) עד 2292 מ"ר לחממות ועד 1240 מ"ר למבני משק חקלאיים אחרים.
- (10) על פי הערה 8 בטבלת זכויות והוראות בניה שבתכנית 201-0308916 המאושרת, גודל המגרש כמסומן בתשריט: 600 מ"ר.
- (11) על חשבון זכויות ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- (12) בנוסף לזכויות הנ"ל תותר הקמת חממות, רשתות צל ומנהרות עבירות לגידולים צמחיים בלבד, בתנאי שהיקפם, כולל כל יתר השימושים המותרים באותו תא שטח, לא יעלה על 70% משטח הקרקע של תא השטח.
- (13) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (14) 5 יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה יישום מסקנות סקר אסבסט לאיתור אסבסט פרוץ בקרקע, שנערך כתנאי לאישור תכנית ג/18306.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. 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. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון

מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או

מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

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'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ'

ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 מ'

יא. שנאי על עמוד - 3 מ'

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

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. הועדה המקומית, בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים, תוודא שהשלמת תשתית ביוב שאמורה לשרת את המבנה שיקום תהיה קיימת לפני אכלוס המבנה.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשהייה וחלחול מי נגר. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. לפי הצורך ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. הועדה המקומית, בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים, תוודא שהשלמת תשתית מים שאמורה לשרת את המבנה שיקום תהיה קיימת לפני אכלוס המבנה.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית. דרכי הטיפול באצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.</p>	<p align="center">6.4</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>א. תכנית פיתוח. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:250. אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתכנית זו עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים,</p>	



<p align="center">הוראות פיתוח</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>ב. קירות תומכים ומסלעות. במגרש תותר בניה קיר תומך, מסלעה, או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיה בתחומי המגרש. מסלעה בגבול המגרש תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר או צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ בכל אחד מממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה ה"טבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט מצב מוצע בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש..</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.</p> <p>ב. בכל מקרה מפלסי הרעש:</p> <p>- לא יעלו על 45 דציבלים בשעות היום - (07:00 - 19:00).</p> <p>- לא יעלו על רעש הרקע בשעות הלילה - (19:00 - 07:00).</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

קולטי שמש על הגג	6.11
הקמת מתקנים פוטו וולטאים תתאפשר על גג מבנה בכפוף להוראות תמ"א 10/ד"10, סעיף 8.	
שרותי כבאות	6.12
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה יישום מסקנות סקר אסבסט לאיתור אסבסט פריך בקרקע, שנערך כתנאי לאישור תכנית ג/18306.</p> <p>- לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בעלי חיים יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב והנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים- מגורים, דרכים ואחרים.</p> <p>- במסכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>- מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>- תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.</p>	
מבנים קיימים	6.14
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, לפי סעיף ז' לחוק התכנון והבניה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
היטל השבחה	6.15
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הריסות ופינויים	6.16
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18