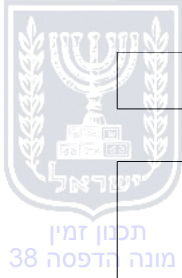


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0639021

נתיב השיירה - יח"ד שלישית בנחלות הישוב



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

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר הוספת 79 יח"ד כיחידת דיור שלישית ב-79 נחלות בישוב נתיב השיירה, לפי הוראות תמ"א 1/35 ותמ"א 1/35 / ב'.

1. תמ"א 35.

- א. לפי תשריט תמ"א 1/35 הישוב נמצא במרקם כפרי.
 ב. לפי לוח 2 בהוראות תמ"א 1/35 / ב' לישוב קיבולת = 450 יחידות דיור.

2. תמ"מ 2/9.

- א. לפי תשריט תמ"מ 9/2 הישוב נמצא ביעוד ישוב כפרי/קהילתי וחקלאי/נוף כפרי פתוח.
 ב. לפי הוראות תמ"מ 9/2 - 9 בישוב קיבולת = 450 יחידות דיור.

3. תכנית ג/20448:

- א. מצב מאושר נכון ליום הקובע מבחינת תמ"א 1/35 (9.6.16):
 - 160 יח"ד ב- 80 נחלות (2 יח"ד בכל נחלה). מספרי נחלות מאושרות ביום אישור השינוי לתמ"א 1/35: 1-80.
 תכנית זו מגדילה ברצף את השטח המיועד למגורים בישוב כפרי על חשבון השטח החקלאי שבנחלה עד 2.5 ד' בנחלות מס': 26, 28, 29, 30, 31, 35 ו-36, כאשר באף אחת מהן לא היה קיים שום פיצול.
 - 80 יח"ד ביעוד מגורים א' (הרחבה).
 - 10 יח"ד ביעוד מגורים א' (מקצועיים).
 - סה"כ: 250 יח"ד.
 - 80 יח"ד קטנות ב- 80 נחלות בשטח 55 מ"ר (יחידות הורים) שלא נספרות בהתייחס לקיבולת של תמ"א 1/35.
 - ביעוד מבני ציבור = 15.173 ד', עם זכויות בנייה = 9,103 מ"ר.
 - ביעוד מסחר ומבני ציבור = 4.933 ד', עם זכויות בנייה - 1,476 מ"ר.
 - ביעוד שצ"פ = 11.582 ד' ללא זכויות בנייה.
 - ביעוד שפ"פ = 16.281 ד' ללא זכויות בנייה.

4. תכנית 201-0455642:

- בנחלה מס' 400 נגרעת יח"ד 1.
 - במגרש מגורים א' מס' 300 החדש מתאשרת יח"ד 1 שנגרעת מנחלה מס' 400.

בישוב בנויות היום 118 יחידות דיור, מתוכן 110 בנחלות (כולל 30 יח"ד של בנים ממשיכים) ו-8 במגרשי מגורים מקצועיים, ומתגוררים בו 506 תושבים.

קיבולת יחידות אירוח בישוב: 409.

הנספח הפרוגרמטי ונספחי ההשתלבות של תכנית זו בחנו האם שטחי הקרקע המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, לשצ"פ ולבית קברות, זכויות הבניה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, ומערכות התשתית, נותנים מענה לישוב במלוא הקיבולת לאחר הרחבתו = 529 יחידות דיור (מתוכן 79 יח' דיור שלישיות בנחלות לא נספרות מול הקיבולת של תמ"א 1/35).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|---|--|----------------------------|
| נתיב השיירה - יח"ד שלישית בנחלות הישוב | שם התכנית | 1.1 שם התכנית ומספר התכנית |
| 201-0639021 | מספר התכנית | |
| 2,586.588 דונם | | 1.2 שטח התכנית |
| תכנית מתאר מקומית | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | |
| לי"ר | לפי סעיף בחוק | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|---------|
| מרחב תכנון מקומי | חבל אשר |
| קואורדינאטה X | 213000 |
| קואורדינאטה Y | 766500 |

1.5.2 תיאור מקום חלקות "א" - נחלות בישוב נתיב השיירה כמסומן בתשריט התכנית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: נתיב השיירה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|------|----------|-------|
| נתיב השיירה | | | |

שכונה חלקות "א" - נחלות בישוב נתיב השיירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19942 | לא מוסדר | חלק | 2-34 | |
| 19943 | לא מוסדר | חלק | 2-28 | |
| 19944 | לא מוסדר | כל הגוש | 2-40 | |
| 19945 | לא מוסדר | כל הגוש | 2-39 | |

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 | כפיפות להוראות תמ"א. | כפיפות | תמא/ 35 / 1 |
| 07/07/2016 | 8438 | 7299 | כפיפות להוראות תמ"א. | כפיפות | תמא/ 35 / 1 / ב |
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | כפיפות להוראות תמ"א. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | כפיפות להוראות תמ"א. | כפיפות | תמא/ 1 |
| 30/07/2007 | 3711 | 5696 | כפיפות להוראות תמ"מ. | כפיפות | תממ/ 2 / 9 |
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 90. הוראות תכנית תתל/ 90 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/ 90 |
| 26/11/2009 | 723 | 6025 | תכנית זו מחליפה את תכנית 16224/ג רק בנוגע לתוספת יחידת דיור באזור מגורים ואירוח כפרי והשלכותיה. כל יתר הוראות תכנית 16224/ג ימשיכו לחול. | החלפה | ג/ 16224 |
| 03/03/2009 | 2631 | 5924 | תכנית זו מחליפה את תכנית גנ/17016 רק בנוגע לתוספת יחידת דיור באזור מגורים ואירוח כפרי והשלכותיה. כל יתר הוראות תכנית גנ/17016 ימשיכו לחול. | החלפה | גנ/ 17016 |
| 22/10/2015 | 686 | 7132 | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/20212 רק בנוגע לתוספת יחידת דיור באזור מגורים בישוב כפרי והשלכותיה. כל יתר הוראות תכנית ג/20212 ימשיכו לחול. | החלפה | ג/ 20212 |
| 05/08/2015 | 7842 | 7089 | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/20448 רק בנוגע לתוספת יחידת דיור בנחלות באזורי מגורים בישוב כפרי/מגורים ואירוח כפרי והשלכותיה. כל יתר הוראות תכנית ג/20448 ימשיכו לחול. | החלפה | ג/ 20448 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 201-0432898 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 201-0432898. הוראות תכנית 201-0432898 תחולנה על תכנית זו. | 7528 | 6827 | 18/06/2017 |
| 201-0455642 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית 201-0455642 רק בנוגע לתוספת יחידת דיור באזור מגורים בישוב כפרי והשלכותיה. כל יתר הוראות תכנית 201-0455642 ימשיכו לחול. | 7681 | 4504 | 23/01/2018 |
| 201-0745364 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית 201-0745364 רק בנוגע לתוספת יחידת דיור באזור מגורים בישוב כפרי והשלכותיה. כל יתר הוראות תכנית 201-0745364 ימשיכו לחול. | 9571 | 5619 | 29/04/2021 |

הערה לטבלה:

- א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.
 ב. אין האמור בתכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התכנית מכוח תכניות מאושרות שקדמו לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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: 2500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | כושר נשיאה ביוב | 12: 38 28/07/2020 | ענבל אברהם | 28/07/2020 | 10 | | מנחה | ביוב |
| לא | כושר נשיאה מים | 12: 38 28/07/2020 | ענבל אברהם | 28/07/2020 | 13 | | מנחה | מים |
| לא | פרוגרמה | 10: 12 16/11/2018 | טובי אלפנדרי | 16/11/2018 | 16 | | מנחה | פרוגרמה לשטחי ציבור |
| לא | סקר עצים בוגרים חוברת | 18: 25 31/08/2020 | איל שפירא | 31/08/2020 | 40 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | כושר נשיאה תנועה וחניה | 10: 30 20/09/2018 | עמירם כהנר | 09/08/2018 | 7 | | מנחה | תנועה |
| לא | תשריט נספח השתלבות ביוב | 15: 48 18/06/2020 | ענבל אברהם | 04/06/2020 | 1 | 1: 2500 | מנחה | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא | תשריט נספח השתלבות מים | 15: 46 18/06/2020 | ענבל אברהם | 04/06/2020 | 1 | 1: 2500 | מנחה | ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה |
| לא | סקר עצים בוגרים תשריט | 17: 19 10/09/2020 | איל שפירא | 10/09/2020 | 1 | 1: 1250 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תשריט מצב מאושר | 07: 23 20/12/2021 | רודי ברגר | 20/12/2021 | 1 | 1: 2500 | רקע | 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 |
|----------------|------|----|---------------|---|----------------|------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | | | נתיב השיירה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בעמ | נתיב השיירה | (1) | | 04-9822261 | 04-9821476 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ד"נ אשרת.

1.8.2 יזם**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 | | חיפה | (1) | | 04-8362005 | | rudarch@013 net.net |
| מהנדסת | יועץ תשתיות | ענבל אברהם | 118405 | | מסד | (2) | | 04-6778733 | | inbaleng@g mail.com |
| מתכנן ערים ואזורים | מתכנן | טובי אלפנדרי | | | רמת ישי | (3) | | 04-9530236 | 04-9530236 | toviafandari @gmail.com |

תכנון זמין
מונה הדפסה 38תכנון זמין
מונה הדפסה 38

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|------------|---------------|----------|--------|-------|-----|-------------|------------|-------------------------|
| | יועץ תחבורה | עמירם כהנר | 10733 | | נשר | (4) | 9 | 04-8210408 | 04-8213040 | kahaner@zahav.net.il |
| מודד מוסמך | מודד | יואב קולר | 910 | | הרצליה | משכית | 15 | 077-4518726 | 09-8951872 | office@kav-medida.co.il |
| אגרונום | אגרונום | איל שפירא | | | נופית | (5) | | 04-9931290 | 04-9931290 | eyal@agronomist.co.il |

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(3) כתובת: ת"ד 945.

(4) כתובת: ת"ד 152.

(5) כתובת: ת"ד 203.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 |
|-------------------------|--|
| יחידת דיור שלישית בנחלה | יחידת דיור הנוספת לשתי היחידות המותרות בנחלה, לא כולל יחידת הורים. |

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**

הוספת יחידת דיור שלישית ב-79 נחלות בישוב בהתאם להוראות תמ"א 35/1 / בי-ו-תמ"א 35/1.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 79 יח"ד מעבר ל-250 יח"ד המאושרות בישוב.
2. קביעת שימושים בתאי השטח.
3. קביעת הוראות בדבר בינוי ופיתוח.
4. קביעת זכויות והוראות בנייה.
5. קביעת הוראות לביצוע תכנית.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח | יעוד |
|--|-----------------------------|
| 1A, 3A, 4A, 5A, 6A, 6C, 7A, 7C, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 38A, 39A, 40A, 41A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 400 | מגורים בישוב כפרי |
| 37B | אירוח כפרי |
| 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 25C, 25D, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37C, 38B, 39B, 40B, 41B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 200, 601 - 603 | קרקע חקלאית |
| 915 - 901 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 2A, 37A | מגורים ואירוח כפרי |

| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|--|-----------------------------|------------------------|
| 915 - 909, 906 - 901 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | גבול מגבלות בניה |
| 1A, 3A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A | מגורים בישוב כפרי | גבול מגבלות בניה |
| 2A | מגורים ואירוח כפרי | גבול מגבלות בניה |
| 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 26B, 40B, 41B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 200, 601 - 603 | קרקע חקלאית | גבול מגבלות בניה |
| 905, 904 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | גבול מסדרון תשתיות ת"ק |
| 15B, 16B, 24B, 25B | קרקע חקלאית | גבול מסדרון תשתיות ת"ק |
| 912 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | זיקת הנאה למעבר ברכב |
| 58A | מגורים בישוב כפרי | זיקת הנאה למעבר ברכב |
| 603, 602 | קרקע חקלאית | זיקת הנאה למעבר ברכב |
| 37B | אירוח כפרי | מגרש המחולק לתאי שטח |

| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| 1A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 38A, 39A, 40A, 41A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 400 | מגורים בישוב כפרי | מגרש המחולק לתאי שטח |
| 2A, 37A | מגורים ואירוח כפרי | מגרש המחולק לתאי שטח |
| 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 25B, 25C, 25D, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37C, 38B, 39B, 40B, 41B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66B, 67B, 68B, 69B, 70B, 71B, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 78B, 79B, 80B, 200 | קרקע חקלאית | מגרש המחולק לתאי שטח |
| 914, 913, 902 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | ציר |
| 602, 601 | קרקע חקלאית | ציר |
| 914, 913, 902 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | ציר מערכת הסעת המונים |
| 602, 601 | קרקע חקלאית | ציר מערכת הסעת המונים |
| 905, 902, 901 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | ציר נחל |
| 602 | קרקע חקלאית | ציר נחל |
| 905 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | קו ביוב מאסף |
| 29B | קרקע חקלאית | קו ביוב מאסף |
| 914, 906, 905, 902, 901 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | קו מים 4" ומעלה |
| 58A | מגורים בישוב כפרי | קו מים 4" ומעלה |
| 24B, 58B, 601, 602 | קרקע חקלאית | קו מים 4" ומעלה |
| 915 - 911, 906 - 904, 902, 901 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | רצועה לתכנון (פוליגונומלית) |
| 58A, 59A | מגורים בישוב כפרי | רצועה לתכנון (פוליגונומלית) |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|-----------------------------|---|
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | קרקע חקלאית | 15B, 16B, 24B, 25B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37C, 38B, 57B, 58B, 601 - 603 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 904, 902, 901 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים בישוב כפרי | 26A, 27A, 28A, 29A, 77A |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | קרקע חקלאית | 71B, 72B, 77B, 78B, 79B, 80B |
| תחום השפעה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 914, 906, 902, 901 |
| תחום השפעה | מגורים בישוב כפרי | 58A, 59A |
| תחום השפעה | קרקע חקלאית | 58B, 601, 602 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|------------------|--------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 0.05 | 1,387 | ארוח כפרי |
| 0.09 | 2,382 | בית קברות |
| 5.71 | 147,708 | דרכים |
| 0.07 | 1,724 | חניון |
| 77.17 | 1,996,113 | חקלאי |
| 0.59 | 15,173 | מבני ומוסדות ציבור |
| 0.26 | 6,599 | מגורים א |
| 1.24 | 32,032 | מגורים א 3 |
| 10.88 | 281,388 | מגורים בישוב כפרי |
| 0.31 | 7,887 | מגורים וארוח כפרי |
| 0.19 | 4,933 | מסחר ומבני ציבור |
| 0.08 | 1,941 | מתקן הנדסי |
| 1.66 | 42,936 | נחל/תעלה |
| 0.64 | 16,522 | ספורט ונופש |
| 0.63 | 16,281 | פרטי פתוח |
| 0.45 | 11,582 | שצ"פ |
| 100 | 2,586,588 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|---------------------|-----------------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 0.05 | 1,388.86 | אירוח כפרי |
| 18.90 | 488,927.97 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 10.93 | 282,627.74 | מגורים בישוב כפרי |
| 0.30 | 7,886.27 | מגורים ואירוח כפרי |
| 69.81 | 1,805,757.17 | קרקע חקלאית |
| 100 | 2,586,588.01 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. מגורים. שלוש יחידות דיור ויחידת דיור קטנה להורים בכל נחלה. יחידת הדיור הקטנה תהיה צמודה לאחת מהיחידות האחרות. מספר יחידות הדיור בנחלה 58 יהיה בהתאם לתכנית המאושרת ג/20448.</p> <p>1. שימושים תומכי חקלאים פעילים כדלהלן:</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 הפיסיים 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. - קיטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. <p>2. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית כדלהלן:</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 קקטוסים 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 והכול 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 חקלאיים כדלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. |

| מגורים בישוב כפרי | 4.1 |
|--|-------|
| <p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. ה. תכנית זו אינה פוגעת במבנים קיימים שנבנו על פי היתר ערב אישור תכנית זו. תאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים. במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית. ו. בריכת שחייה שתעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו ובמרחק מזערי ממבנה. הבריכה תוקף בגדר בטיחות ובשער ננעל. שטחה של בריכת שחייה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבנייה. היתר בנייה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים. ז. בתחום כתם ישוב כפרי אקהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 912 יותרו מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 1.</p> | |
| | 4.1.2 |
| <p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. - בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ותקשורת ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים ונצפים משטחי ציבור. - עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. - לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. - כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. - חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה מגורים או בנפרד. - במרווחים צידיים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p> | א |
| <p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>א. ניתן לחלק מגרש ביעוד 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 ז' ברמת הטבלה שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו, ויותר בו שימוש למגורים בלבד. 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> | ב |
| <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- שלוש יחידות הדיור תבנה בשני מבנים. - המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם. - בכל יחידת דיור יוצב שלט מואר לזיהוי הכתובת. - כל צנרת בבניין (מים, ביוב, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה מוסתרת. - תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג, המיזוג ותלית</p> | ג |

| | |
|---------------------|---|
| <p>4.1</p> | <p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. - תאסר התקנת אנטנות וצלחות לוויין יותקנו באופן מוצנע. - קירווי המבנים ייעשה בגגות שטוחים ו/או בגגות משופעים מצופי רעפים. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הגגות נצפים ממבנים אחרים. - תותר הקמתן של עליות גג במבנים עם גג משופע. - עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.</p> |
| <p>4.2</p> | <p>אירוח כפרי</p> |
| <p>4.2.1</p> | <p>שימושים</p> |
| <p>4.2.1</p> | <p>- יחידות לאירוח כפרי. - בתחום כתם ישוב כפרי וקהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 9\2 יותרו מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 1.</p> |
| <p>4.2.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תכניות הפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך, ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה. - יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכניות פיתוח בקנה מידה 1: 250 לכל המגרש. התכנית תכלול תיאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי. - עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. - לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p> |
| <p>ב</p> | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. - לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה. - לא יותקנו חוטי טלפון/טלביזיה בכבלים גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. - לא יותקנו ארובות גלויות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. - מכלי דלק יותרו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. - לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה. - לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. - לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בניינים. - בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר. - לא תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות המבנים. המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון המבנה. - יחידות האירוח תיבנה במספר מבנים.</p> |
| <p>4.3</p> | <p>קרקע חקלאית</p> |

| 4.3 | קרקע חקלאית |
|-------|--|
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>1. שימושים מותרים בתאי השטח בייעוד קרקע חקלאית, מלבד תאים מס' 601, 602, 603:</p> <p>א. עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה.</p> <p>ב. בתי צמיחה.</p> <p>ג. בתי גידול פטריות.</p> <p>ד. מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה למעט גידול חזירים).</p> <p>ה. בריכות דגים, עופות מים וכלביה ע"פ תכנית מפורטת.</p> <p>ו. לולים לגידול עופות, למעט עופות מים ע"פ תכנית מפורטת.</p> <p>ז. חווה לגידול יענים (ללא משחטה) ע"פ תכנית מפורטת.</p> <p>ח. מבנים, סככות ומתקנים לצורך ייצור חקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי.</p> <p>ט. מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי: גנרטור, בריכת אגירה וכד'.</p> <p>י. חניות וגינון, דרכי גישה - כולל נגישות למתקנים הנדסיים קיימים בין הישוב לבין דרך מס' 70 במזרח התכנית.</p> <p>יא. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.</p> <p>יב. בתחום רצועות ההשפעה של נחל בית העמק ושל נחל געתון, תאסר בניית מבנים חקלאיים חדשים, ויתרו עיבוד חקלאי והקמת חממות בלבד.</p> <p>יג. בתחום כתם ישוב כפרי וקהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 92 יותרו מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 1.</p> <p>2. בתאי שטח בייעוד קרקע חקלאית מס' 601, 602, 603 יחולו הוראות התכנית למבנים חקלאיים ג/21904 בכפוף למגבלות הרצועה לתכנון.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מרחקי הצבה- המרחקים המזעריים בין מבני משק השונים לבין עצמם ובין מבני משק לבין מבנים אחרים יהיו על פי הוראות משרד החקלאות כפי שיהיו תקפות לאותה עת, ובהתאם לעדכונים מעת לעת שבפרסומי משרד החקלאות.</p> <p>ב. בקשה להיתר בנייה למבנה חקלאי בתחום נחלה תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>- מפה מצבית מעודכנת, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות.</p> <p>- תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבנייה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים, קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרון נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין המבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית.</p> <p>- תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פירוט חומרי הבנייה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואוויר של המבנים הסמוכים.</p> <p>- פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכלול במבנה.</p> |
| ב | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה |

קרקע חקלאית

ה. חומרים מסוכנים.

1. אחזקה ושימוש בחומרים מסוכנים מחייבים קבלת היתר רעלים עפ"י חוק. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לנדרש בתקנות וחוקי החומרים המסוכנים. חומרי ההדברה והחיטוי יהיו לשימוש של אותו המשק.

2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות וכן בהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים כד') ייעשה עפ"י הצעת נוסח (

1/2001) של "תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים), התשס"א 2001".

4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את מי שנכנס אליו.

5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי-מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

ו. פסולת חקלאית.

1. כל בקשה להיתר בנייה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת, ותדירות הפינוי הצפויה. בכלל זה נכללים זבל בעלי חיים, פסולת גזם, פסולת פלסטיק וכל סוג פסולת אחרת שמקורה בפעילות המשקית.

2. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במיקום מוסתר ככל הניתן משטחים ציבוריים.

3. תכנון המתקן יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן, וצמצום מטרדים סביבתיים לעובדים ולאחרים העלולים להיות חשופים או מושפעים ממטרדים אלו.

4. פגרים. יאוחסנו עד לסילוקם באופן שימנע היווצרות של מפגע סביבתי ובהתאם להנחיות

המוסדות המוסמכים. יש להבטיח שעופות ובעלי חיים אחרים לא יוכלו לגשת לפסולת, לאכול

ממנה או לפזרה, למנוע פעילות גורמי מחלות והפצתם ולמנוע מטרדי ריח. הפגרים יפונו תוך 24

שעות (בשבתות וחגים תוך 48 שעות) בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א-1981,

והוראות המוסדות המוסמכים.

ז. שפכים, תשטיפים וביוב.

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בהוראות אלו, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפיה

שנדרש ע"י הרשות המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

ח. אחסון דלקים.

1. אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן במאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.

2. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה

| 4.3 | קרקע חקלאית |
|-----|---|
| | <p>חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> |
| ג | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>ט. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>1. רעש. כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים - רעש בלתי סביר, התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.</p> <p>2. איכות אוויר. כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות/חוקים למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחמרים), התשכ"ב-1992. - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר), התשל"א-1972. - תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב-1992. - חוק למניעת שריפות השדות התש"י-1949. <p>3. מפגעים ומטרדים-כללי. יש להמנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים/פקודות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961. - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 42א'-73). - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992. <p>4. מטרדי תנועת כלי רכב. לא תותר פעילות העלולה לגרום למפגעים או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות החקלאית הרגילה בנחלה.</p> |
| ד | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>כללי.</p> <ul style="list-style-type: none"> - מטרתן של ההוראות שלהלן להגן על איכות הסביבה בשני מישורים עיקריים: א. מניעת פגיעה בסביבה: איכות מים ומקורות מים, איכות אוויר ואיכות הקרקע. ב. מניעת מטרדים סביבתיים המשפיעים ישירות על בני אדם כגון מטרדי ריח, מטרדי רעש, מפגעי תנועה וכיו"ב. - בנושאי הטיפול בפסולת חקלאית, בעיקר זבל בעלי חיים ובשפכים שמקורם בפעילות חקלאית, תינתן העדפה לפתרונות בעלי אופי כלל יישובי או אזורי. <p>הנחיות לתכנון מבנים ומתקנים חקלאיים, היבטים סביבתיים.</p> <p>א. רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן.</p> <p>1. הרפת/דיר על חצרותיו/ה והמתקנים הנלווים, תבנה/ייבנה כשהיא/הוא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>2. במעלה שטח הרפת/דיר תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3. ברפת חלב, כל שטחי המחייה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון ברמה יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר /דיר צאן, שיכון בעלי החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז היישובית שמחוץ לשטח הרפת/דיר.

5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

6. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים, ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של היישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.

7. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף היישובית.

8. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. פתרון כזה מחייב תאום עם השירות הוטרינרי.

ב. לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים).

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.

2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מ' למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

4. רצוי להקים בנחלות לולים מבוקרים, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכלי פגרי עופות-משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השירות הוטרינרי.

ג. אווזים ועופות מים.

1. אין לגדל אווזים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

2. גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים. השימוש במים יותר רק לצרכי שתיה. לא יותר שימוש במים לצרכי שטיפת זבל.

3. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה על דרישות אלו.

4. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז



תכנון זמין
הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

| 4.3 | קרקע חקלאית |
|-----|---|
| | <p>האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק. מומלץ על פתרון מקומי בתוך המשק והמיועד לכילוי פגרי עופות-משרפות או בורות אטומים. פתרון כזה מחייב תאום עם השירות הוטרינרי.</p> <p>ד. בתי צמיחה.</p> <p>1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.</p> <p>2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק.</p> |
| ה | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. היתרי בנייה למבנה חקלאי בתחום נחלה יותנה בקבלת אישור ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית.</p> <p>- בתי צמיחה. בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר הבנייה את תקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש, על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p> <p>בית צמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ- 10 שנים, יפורק או ייהרס.</p> <p>- בתי גידול בעלי חיים. בהיתר בנייה ייכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את מצב הקרקע לקדמותו לבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר.</p> <p>2. תוספות למבני משק קיימים. בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי.</p> <p>- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר מילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. השימוש החדש יהיה חקלאי.</p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תכנית זו.</p> |
| ו | <p>טווח הרחקה</p> <p>בקרקע חקלאית שבתחום הרצועה לתכנון לא תאושר בניית מבנים חקלאיים חדשים.</p> |

| 4.4 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
|-------|--|
| 4.4.1 | שימושים |
| | - ייעודים, שימושים והוראות יהיו לפי התכנית מאושרת החלה בשטח בהתאמה. - בתחום כתם ישוב כפרי אקהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 9/2 יותרו מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 1. |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח ההוראות יהיו לפי התכנית מאושרת החלה בשטח בהתאמה. |
| 4.5 | מגורים ואירוח כפרי |
| 4.5.1 | שימושים |
| | 1. בתא שטח 2A השימושים הינם לפי תכנית ג/16224: - בתי מגורים, מחסן ביתי, בריכת שחייה, חניה, משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד. - חדרי אירוח ומתקנים נלווים לחדרי האירוח כגון: חדר אוכל, חדר טיפולים, מועדון וכו'. - שטחן של יחידות הארוח הקיימות יהיו בהתאם לגודלן בפועל המופיע בתשריט ג/16224. 2. בתא שטח 37A השימושים הינם לפי תכנית גנ/17016: - יחידות דיור. - מחסנים. - חניות. - בריכת שחיה פרטית. - מבנים לתעסוקה לא חקלאית, הקשורה באופיה לעיסוק של בעל הנחלה באירוח כפרי, כגון משרד קבלה לאורחים של יחידות האירוח, טרקליון, חדר למתן ארוחות בוקר מוכנות, חדר כושר, סנוקר, טניס שולחן, חדר יוגה ומדיטציה, חדר spa וטיפולים. 3. בתאי שטח 2A ו- 37A בתחום כתם ישוב כפרי אקהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 9/2 יותרו מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 1. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח 1. בתא שטח 2A ההוראות הינן לפי תכנית ג/16224: כל ההנחיות לתכנון ומתן התרי בנייה לחדרי האירוח יהיו על פי ג/11043-יחידות אירוח בישובים כפרים של מרחב תכנון חבל אשר, למעט הוראות ששוננו על פי תכנית ג/16224. 2. בתא שטח 37A ההוראות הינן לפי תכנית גנ/17016: א. תכניות הפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך, ויהוו בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה. ב. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכניות פיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול תיאום בין הפיתוח הפרטי לפיתוח הציבורי. ג. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. ד. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו. |
| ב | עיצוב אדריכלי |

4.5

מגורים ואירוח כפרי

בתא שטח 37A ההוראות הינן לפי תכנית גנ/17016 :

- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

- לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

- לא יותקנו חוטי טלפון/טלביזיה בכבלים גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.

- לא יותקנו ארובות גלויות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.

- מכלי דלק יותרו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

- לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות

תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

- לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

- לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.

- בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.

- לא תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות המבנים. המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון

המבנה.

- יחידות הדיור תיבנה במספר מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



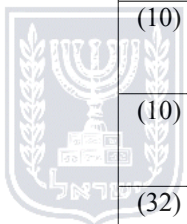
תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | שטחי בניה | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | 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 | | | | | | גודל מגרש כללי | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | עיקרי |
| (10) 5 | (9) 3 | (8) 3 | (8) 3 | (3) | (7) 2 | (6) | (5) 4 | (4) | 955 | (3) | (3) | 180 | (2) 775 | (1) 1800 | | | מגורים בישוב כפרי | | | |
| 5 | (9) 3 | (9) 3 | (9) 3 | (3) | (7) 2 | (15) | (14) | (13) | (12) 160 | | (3) | | 160 |) 1800 (11) | | | מגורים בישוב כפרי | | | |
| 5 | (9) 3 | (9) 3 | (9) 3 | | 2 | (18) | | (17) | 140 | | | | 140 |) 1800 (16) | | | מגורים בישוב כפרי | | | |
| 5 | (9) 3 | (9) 3 | (9) 3 | | 1 | 5.2 | | (20) | 200 | | | | 200 |) 1800 (19) | | מבני משק | מגורים בישוב כפרי | | | |
| (10) 5 | (9) 3 | (8) 3 | (8) 3 | (3) | (7) 2 | (6) | (5) 3 | (23) | 655 | (3) | (3) | 120 | (22) 535 |) 1800 (21) | 6A, 7A, 58A | | מגורים בישוב כפרי | | | |
| (10) 5 | 3 | (26) 3 | (26) 3 | (3) | (7) 2 | (6) | (25) 1 | (20) | 300 | (3) | (3) | 60 | 240 | (24) 500 | 7C, 6C | | מגורים בישוב כפרי | | | |
| (32) 3 | (31) 3 | (30) 3 | (30) 3 | (3) | (29) 2 | (6) | (28) 3 | (23) | 655 | (3) | (3) | 120 | (27) 535 | 2444 | 400 | | מגורים בישוב כפרי | | | |
| 5 | 0 | 3 | 3 | (3) | (7) 2 | (6) | (28) 4 | (4) | 955 | | (33) | 180 | (2) 775 | 4700 | 18A | | מגורים בישוב כפרי | | | |
| 5 | 0 | 3 | 3 | | (7) 2 | 8.5 | (35) | (34) | 230 | | | | 230 | 4700 | 18A | אירוח כפרי | מגורים בישוב כפרי | | | |
| 5 | 0 | 3 | 3 | | 1 | 8.5 | | (36) | 70 | | | | 70 | 4700 | 18A | מבני משק | מגורים בישוב כפרי | | | |



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|--------|----------------|---------------|--|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|---------------|--|------|--------------------------|------|-------|
| | קדמי | 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 |
| 5 | 0 | 3 | 3 | | 2 | (37) | 4 (28) | 28 | 955 | | | 180 | (2) 775 | 4808 | | 2A | מגורים ואירוח כפרי | | |
| 5 | 0 | 3 | 3 | | 1 | 4 | (39) | 28 | 535 | | | 35 | (38) 500 | 4808 | | 2A | מגורים ואירוח כפרי | | |
| (10) 5 | 3 | (26) 3 | (26) 3 | (3) | 2 | 8 | (28) 4 | (41) | 955 | (3) | (3) | 180 | (40) 775 | 2934 | | 37A | מגורים ואירוח כפרי | | |
| 5 | 3 | 3 | 3 | (3) | 2 | 8 | | (17) | 140 | | | | (42) 140 | 2934 | | 37A | מגורים ואירוח כפרי | | |
| 2 | 3 | 3 | 2 | | 1 | 5 | (44) | (20) | 200 | | | | (43) 200 | 1405 | | 37B | אירוח כפרי | | |
| (51) | (50) | (49) | (49) | | (48) 2 | (47) 7.5 | (46) 3 | 27 | 660 | (45) | (45) | 125 | 535 | 2915 | תא שטח 200 בתכנית 201-074 5364 | 25A | מגורים בישוב כפרי | | |
| (54) | (55) | (54) | (54) | | | (53) 5.5 | | 11 | 300 | | | | (52) 300 | 2915 | תא שטח 200 בתכנית 201-074 5364 | 25A | מגורים בישוב כפרי | | |
| (54) | (55) | (54) | (54) | | | 5.2 | | | 200 | | | | (56) 200 | 2915 | תא שטח 200 בתכנית 201-074 5364 | 25A | מגורים בישוב כפרי | | |
| (61) 3 | (60) 6 | (59) 6 | (59) 6 | | 1 | 8 | | 70 | (58) 70 | | | | (58) 70 | 11000 (57) | | | מבני משק חקלאית | | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. מספרי תאי שטח ביעוד מגורים ביישוב כפרי (שימושי מגורים, תיירות, תעסוקה ומבני משק) שלא צוינו בטבלה הינם: 1A, 3A-5A, 8A-17A, 19A-24A, 26A-36A, 38A-41A, 400, 43A-57A, 59A-80A.
- ב. מספרי תאי שטח ביעוד קרקע חקלאית (שימושי מבני משק) שלא צוינו בטבלה הינם: 1B-41B, 200, 43B-80B.
- ג. בכל יחידת דיור, בכל שטח התכנית, ניתן להמיר שטח לשימוש משרדים למקצועות חופשיים עד סך 30 מ"ר שטח עיקרי.
- ד. בכל מגרש ביעודים מגורים ביישוב כפרי ומגורים וארוח כפרי מותר לבנות יחידת הורים הצמודה לאחת מהיחידות וכן בריכת שחייה בשטח 50 מ"ר.
- ה. בכל אחת משלושת יחידות הדיור העיקריות בכל נחלה יותרו עד 240 מ"ר לשטחים עיקריים ועד 60 מ"ר לשטחי שירות, עם אפשרות לנייד עד 50% מהשטח מיחידה ליחידה. בתא שטח 25A יותרו 65 מ"ר שטחי שירות באחת מיחידות הדיור העיקריות.
- ו. תאי שטח 6C ו-7C הם השלמות מאושרות לנחלות 6 ו-7 בהתאמה.
- ז. במגרש מגורים שיפוצל מנחלה חקלאית יהיו הוראות הבניה כדלהלן:
 - גודל מגרש מרבי: 500 מ"ר.
 - שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 48%.
 - שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: 12%.
 - ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
 - אחוזי בניה כוללים: 60% אך לא פחות מ-160 מ"ר.
 - תכסית קרקע: 45%.
 - 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'.
- ח. זכויות והוראות הבניה שבטבלה לעיל ביעוד קרקע חקלאית לא חלים על תאי שטח מס' 601, 602, 603. זכויות והוראות בניה בתאי שטח 601, 602, 603 יהיו על פי תכנית ג/21904 למבנים חקלאיים.
- ט. בקרקע חקלאית שבתחום הרצועה לתכנון לא תאושר בניית מבנים חקלאיים חדשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (2) יותרו 240 מ"ר עיקריים לכל אחת מ-3 יחידות דיור הראשיות המותרות, עם אפשרות לנייד עד 50% מהשטח מיחידה ליחידה. ביחידת הדיור להורים יותרו עד 55 מ"ר, ויחידה זו תהיה צמודה לאחת משלוש היחידות האחרות.
- (3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ נשמר.
- (4) 630 מ"ר.
- (5) לכל תא שטח, כולל יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר.
- (6) למגורים 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע. למבנה עזר וחנייה 3.5 מ'.
- (7) ועוד מרתף/עליית גג.
- (8) 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

לכיוון המגרש של המבקש. תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון הקרקע החקלאית שבאותה הנחלה.

(9) תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון הקרקע החקלאית שבאותה הנחלה.

(10) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

(11) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(12) שטחה של כל יחידת לאירוח כפרי: עד 55 מ"ר על פי תקן משרד התיירות.

(13) 160 מ"ר.

(14) מספר יחידות ארוח בכל תא שטח: 4.

(15) ליח' אירוח 5.5 מ'. לשאר השימושים 5.2 מ'.

(16) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(17) 140 מ"ר.

(18) 5.2 מ'.

(19) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(20) 200 מ"ר.

(21) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(22) יותרו 240 מ"ר עיקריים לכל אחת מ-2 יחידות דיור הראשיות המותרות, עם אפשרות לנייד עד 50% מהשטח מיחידה ליחידה. ביחידת הדיור להורים יותרו עד 55 מ"ר, ויחידה זו תהיה צמודה לאחת

משלוש היחידות האחרות.

(23) 430 מ"ר.

(24) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(25) לכל תא שטח.

(26) 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.

(27) 2 יח"ד בשטח 240 מ"ר כל אחת ועוד יחידת הורים בשטח 55 מ"ר.

(28) כולל יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר.

(29) ועוד מרתף/עליית גג.

(30) או לפי הקיים. 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. תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון הקרקע החקלאית שבאותה הנחלה.

(31) או לפי הקיים. תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון הקרקע החקלאית שבאותה הנחלה.

(32) או לפי הקיים. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

(33) ניתן להעביר 20 מ"ר אל מתחת למפלס הכניסה לצורך בניית מקלט תת קרקעי בלבד.

(34) 230 מ"ר.

(35) 8 יחידות ארוח.

(36) 70 מ"ר.

(37) 8 מטר גג שטוח, 10 מטר גג משופע.

(38) 10 יחידות ארוח ועוד הסעדה, ספא והנהלה.

(39) 10 יחידות ארוח.

(40) ביחידת הדירור של דור שלישי יותרו עד 55 מ"ר, ויחידה זו תהיה צמודה לאחת משלוש היחידות האחרות.

(41) 625 מ"ר.

(42) למשרד קבלה לאורחים של יחידות האירוח, טרקלין, חדר למתן ארוחות בוקר מוכנות, חדר כושר, סנוקר, טניס שולחן, חדר יוגה ומדיטציה, חדר spa וטיפולים.

(43) ליחידות אירוח.

(44) 7 יחידות ארוח.

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

(46) כולל יחיד קטנה עד 55 מ"ר.

(47) 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע. למבנה עזר וחניה 3.5 מ'. גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר של מפגש חזית המבנה עם הקרקע.

(48) בנוסף תותר קומת מרתף ועליית גג.

(49) לפי תשריט תכנית 201-0745364. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים

לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

(50) לפי תשריט תכנית 201-0745364. יותר קו בניין 0 מ', בהסכמת שכן, בתנאי שניקוז גג המבנה יהיה לתחום המגרש ולא למגרש השכן.

(51) לפי תשריט תכנית 201-0745364. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להגבהת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

(52) לשימושים תומכי חקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו 300 מ"ר בכל נחלה 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. יותר

תמהיל של יחידות אירוח בכל נחלה בטווח של 20-55 מ"ר

(53) גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר של מפגש חזית המבנה עם הקרקע.

(54) לפי תשריט תכנית 201-0745364.

(55) לפי תשריט תכנית 201-0745364. יותר קו בניין 0 מ' לכיוון קרקע חקלאית של אותה נחלה.

(56) עבור מבנים חקלאיים ללא בעלי חיים.

(57) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(58) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: למבנים לגידול בעלי חיים, בתי צמיחה ובתי גידול פטריות יותרו עד 70% מגודל תא השטח החקלאי. מתוך 70% הנ"ל, יותרו לכל חלקה א' עד 2,000 מ"ר למבני

שירות חקלאיים: מיון, אריזה, אחסנה, קירור, עיבוד תוצרת חקלאית, (רדייה, מחלבה וכד') ומשרד משקי.

(59) בכפוף לאישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה. בנחלות 25,37: 3 מ'.

(60) בכפוף לאישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה. בנחלה 37: 3 מ'.

(61) בכפוף לאישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תותר הבנייה בקו בניין = 0 מ' לכיוון אזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה, או לפי התשריט. בנחלה 37: 2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. ביוב

כל בניין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות מפורטות לביוב שיהוו נספח לתכנית הבינוי, לשביעות רצון משרד הבריאות. תכנית ביוב של כל הישוב תאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

תנאי למתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו השלמת עבודות תשתית במערכת המים והביוב הפנימית בישוב בהתאם לאמור בנספח המים והביוב לתכנית ג/20448.

היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים מכוחה של תכנית זו ינתנו רק לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למט"ש "עכו".

בישוב ישנם קווי ביוב קיימים בתחום רדיוס מגן קידוחי מים לשתייה.

קווי ביוב אלו הם קווי משניים מ-PVC בקוטר 160 מ"מ הקולטים את השפכים של מספר מגרשים מצומצם.

קווים אלו נבנו בשיפועים טובים ולא דווח לגביהם על סתימות או הצפות.

קווים בתחום רדיוס מגן של קידוחי שתייה יבדקו ויצולמו. יקבע מול משרד הבריאות על אופי ותדירות בדיקת קווים אלו. במידה ויידרש ימוגנו הקווים הנ"ל.

קווי ביוב ראשיים חדשים ברדיוסי המגן של הבארות יהיו מוגנים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

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.

ב. ניקוז

אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: לחלול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצדי דרכים ושבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור בנייה ע"י הוועדה המקומית הנם אישורי תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז האזורית עבור המגרש. לא ינתנו היתרי בנייה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא יאושר ביצוע כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח.

תנאי לקבלת היתר בנייה בתא שטח הכפוף לרצועת השפעה של נחל הינו אישור של רשות ניקוז אזורית.

ג. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור אגודת המים.

ד. תברואה

באזור ייקבעו תחנות ריכוז אשפה לפי הנחיות המועצה האזורית האחראית לפינוי. כל האשפה תיאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד להגנת הסביבה. ריכוז האשפה יהיה באחריות הוועד המקומי ופינוי האשפה באחריות המועצה האזורית.

6.2

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.

6.2

חשמל

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 בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

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'-

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי 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 שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3

קווי תשתית

1. קווי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים, קווי חלוקה לגז טבעי יהיו תת קרקעיים.

2. קווי מי שתיה ישנים (בני 40 ומעלה) שסומנו בנספח המים יוחלפו תוך 5 שנים ממועד אישור התכנית.

3. קו הביוב בתחום אזור מגן ב' של קידוח מי שתיה ישודרג תוך שנה ממועד אישור התכנית. תכנית לשדרוג הקו תועבר לאישור משרד הבריאות.

6.4

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.4 חניה</p> <p>מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. מנגנון ניטור ובקרה לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 120 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>2. תנאים להיתרי בניה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים.</p> <p>א. תינתן עדיפות לשימושי חקלאות על פני פעילות לא חקלאית בנחלה. לא תאושר פעילות לא חקלאית אלא אם אין בה כדי לפגוע בפעילות החקלאית בנחלה או בנחלות סמוכות.</p> <p>ב. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה 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 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 בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ה. היתר בניה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ולשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה 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 הוא אישור רשות הניקוז המקומית.</p> <p>3. פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הנו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בניה וכד', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. מפלס 0.0 למבנה באזור מגורים א' ייקבע בתכנית בינוי לכל מקבץ מגרשים סמוכים.</p> <p>ד. גדרות תהינה אטומות עד גובה שאינו עולה על 1.00 מ' מפני מפלס פיתוח סופי. מעבר לגובה זה יותרו גדרות שבכה בלבד לצורך תמיכת צמחייה. מעקות בטיחות יהיו שקופים (שבכה או</p> | <p>6.7</p> |

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> | <p align="center">6.7</p> |
| <p>סורג או דומה) בגובה הנדרש ע"פ תקן. ה. נגר עילי. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור של מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית.</p> <p>ז. אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"ח "מקורות" ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> | |
| <p align="center">מבנים קיימים</p> <p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. 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 תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים 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>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p> | <p align="center">6.8</p> |
| | <p align="center">6.9</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p> | |
| <p align="center">פעילות חקלאית</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p>ריסוס בקרבת מגורים ושימושים רגישים אחרים. באזורי מגורים ובייעודי קרקע רגישים אחרים, מומלץ לטעת חיץ צמחי (עצים ירוקי עד בעלי עלווה צפופה) בין גבול תא השטח הרגיש</p> | |



| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">פעילות חקלאית</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p>הפונה לשטחים חקלאיים לבין קו הבניין הקרוב שבייעוד הרגיש, ע"מ למזער את ההשפעה של ריסוסים שמתבצעים בשטחים חקלאיים.</p> | |
| <p align="center">עתיקות</p> | <p align="center">6.12</p> |
| <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו 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. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
| <p align="center">הוראות פיתוח</p> | <p align="center">6.13</p> |
| <p>א. תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בנייה וכד', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה באזורי מגורים א' הנו קביעת מפלסי 0.0 מתואם בין מגרשים שכנים קיימים ומתוכננים, ואישורו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. גדרות תהינה אטומות עד גובה שאינו עולה על 1.00 מ' מפני מפלס פיתוח סופי. מעבר לגובה זה יותרו גדרות שבכה בלבד לצורך תמיכת צמחייה. מעקות בטיחות יהיו שקופים (שבכה או סורג או דומה) בגובה הנדרש ע"פ תקן.</p> <p>ה. נגר עילי. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור של מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו, בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית.</p> | |
| <p align="center">ניהול מי נגר</p> | <p align="center">6.14</p> |
| <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>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</p> | |

6.14

ניהול מי נגר

העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים ושטחים חקלאיים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים חקלאיים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים וכשטחים חקלאיים.

3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

6.16

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התוכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מטר לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו על ידי מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות הסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה:

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים:

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

6.16

שמירה על עצים בוגרים

תכנון עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים. ב. חסכנים במים. ג. מאוקלמים. תכנון עצים שיש להמנע מהם: א. בעל מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. רחבות* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית - חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

10. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.17

פיתוח תשתית

רדיוסי המגן נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם.

1. מסביב לקידוחים נקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:

א. בקידוח דובא 1:

- רדיוס מגן א': 20 מ'
- רדיוס מגן ב': 150 מ'
- רדיוס מגן ג': 150 מ'

ב. בקידוח דובא 2:

- רדיוס מגן א': 20 מ'
- רדיוס מגן ב': 200 מ'
- רדיוס מגן ג': 400 מ'

מרכז הרדיוס הינו מקום הקידוח.

2. באזור מגן א' אסורה כל בנייה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6.17

פיתוח תשתית

3. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
4. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או איזור השקיה בקולחין.
5. תנאי להיתר עבור בניה בתחום רדיוסי המגן של הקידוחים יהיה אישור משרד הבריאות.

6.18

קולטי שמש על הגג

1. במקרה של גג רעפים:
- א. דוד השמש יוצב בתוך חלל הגג. למניעת נזקי רטיבות בעת תקלה של נזילה מהדוד, יש לדאוג לפתרון של איסוף מים מתחתית הדוד וניקוזם.
- ב. קולטי השמש יותקנו בצמוד לפני השיפוע של הגג.
2. במקרה של גג מישורי:
- א. דוד השמש יוסתר ע"י מסתור משלושת צדדיו. חומר וגוון המסתור יהיו זהים לאלה של קירות הבית החיצוניים. כמו כן, ניתן להציע גם מסתור מחומר קל, בתנאי שיהיה עמיד לתנאי מזג אוויר ומקובע היטב לגג.
- ב. רצוי למקם את הדוד וקולטי השמש ככל הניתן במרכז הגג (רחוק מהקירות החיצוניים) וזאת בכדי שיהיו פחות ניצפים מהסביבה הקרובה למבנה.
- ג. במבנה של קומה אחת בלבד. יהיה גובה המסתור בכל מקום שבו יוצב דוד השמש 1.05 מ' לפחות.
- ד. במבנה של 2 קומות ומעלה. אם ימוקמו דוד השמש והקולטים במרחק של 3 מטר או יותר ממעטפת הבניין, ניתן להסתפק במעקה מסביב לגג שגובהו לכל הפחות 1.05 מ'.

6.19

חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
2. חציבה ומילוי
- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
- ב. בהעדר איזון:
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

| | |
|-------------|--|
| 6.19 | חומרי חפירה ומילוי |
| | הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. |
| 6.20 | מיגון אקוסטי |
| | בשטחים המיועדים למגורים בישוב כפרי, בית קברות וקרקע חקלאית אשר בתחום קווי הבניין של תמ"א 3 (שינוי 11 די) ותמ"א 23 (שינוי 21), האחריות לבדיקת השפעות הכביש והמסילה על התכנית, לרבות רעש, רעידות וקרינה אלקטרו מגנטית, ככל שיידרשו כתוצאה מפרוייקט דרך מס' 6 ומסילת הגליל המערבי, יהיו על ידי יזם התכנית ועל חשבונו. מיגונים נדרשים בהתאם, ככל שיידרשו, יבטצעו על ידי יזם התכנית ועל חשבונו. |
| 6.21 | טווח הרחקה |
| | מרחקי הצבה מזעריים בענפי משק חקלאי משפחתי יהיו על פי הוראות משרד החקלאות כפי שיהיו תקפות לאותה עת. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

