

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0866640

הגדלת אחוזי בניה נחלה 37 - אחיהוד

18-10-2021

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
201-0866640	אישור תכנית מס'
התכנית מאשרת מכון דו"ר 108 (ג) לחוק	
כיום	18/10/21
☒	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
אורי אילן	
מנכ"לית מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0866640

הגדלת אחוזי בניה נחלה 37 - אחיהוד

18-10-2021

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
201-0866640	אישור תכנית מס'
התכנית מאשרת מכון דו"ר 108 (ג) לחוק	
כיום	
☒	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
אורי אילן	
מנכ"לית מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר על נחלה 37, במושב אחיהוד
התכנית מגדילה את יעוד המגורים ל- 2.5 דונם ע"ח היעוד החקלאי.
התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ 2 יח"ד בשטח 350 מ"ר עפ"י ג/6637 ל-2 יח"ד בשטח 600 מ"ר +
יח"ד קטנה הצמודה לאחד הבתים בשטח 55 מ"ר (סה"כ 655 מ"ר)
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) בהתאם למדיניות הועדה המחוזית מיום 18.3.10
התכנית מתירה גמישות בניה של יחידות אירוח או לפי ג/11043 או לפי תכנית זו ואינה פוגעת בזכויות הקיימות
מכוח תכנית ג/11043
התכנית מתירה גמישות לשימוש בכל 300 מ"ר לשימושי תעסוקה מבוססי חקלאות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

דברי הסבר לתכנית

מדובר על נחלה 37, במושב אחיהוד
התכנית מגדילה את יעוד המגורים ל- 2.5 דונם ע"ח היעוד החקלאי.
התכנית מגדילה את זכויות הבניה למגורים מ 2 יח"ד בשטח 350 מ"ר עפ"י ג/6637 ל-2 יח"ד בשטח 600 מ"ר +
יח"ד קטנה הצמודה לאחד הבתים בשטח 55 מ"ר (סה"כ 655 מ"ר)
התכנית מוסיפה שימושים לפעילות לא חקלאית (לתעסוקה) בהתאם למדיניות הועדה המחוזית מיום 18.3.10
התכנית מתירה גמישות בניה של יחידות אירוח או לפי ג/11043 או לפי תכנית זו ואינה פוגעת בזכויות הקיימות
מכוח תכנית ג/11043
התכנית מתירה גמישות לשימוש בכל 300 מ"ר לשימושי תעסוקה מבוססי חקלאות

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בניה נחלה 37 - אחיהוד
	מספר התכנית	201-0866640	
1.2	שטח התכנית	3.383 דונם	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	ל"ר	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת אחוזי בניה נחלה 37 - אחיהוד
	מספר התכנית	201-0866640	
1.2	שטח התכנית	3.383 דונם	
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	ל"ר	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

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

קואורדינאטה X 216358

קואורדינאטה Y 757000

1.5.2 תיאור מקום נחלה 37, הממוקמת במרכז הישוב אחיהוד**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אחיהוד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אחיהוד 37

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18510	מוסדר	חלק	24	

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

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

קואורדינאטה X 216358

קואורדינאטה Y 757000

1.5.2 תיאור מקום נחלה 37, הממוקמת במרכז הישוב אחיהוד**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אחיהוד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אחיהוד 37

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18510	מוסדר	חלק	24	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 11043	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	5099	3498	04/08/2002
ג/ 6637	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6637 ממשיכות לחול.	4292	2619	23/03/1995

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 11043	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	5099	3498	04/08/2002
ג/ 6637	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6637 ממשיכות לחול.	4292	2619	23/03/1995

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרי רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		24/06/2020	פרי רימר	14:01 02/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/06/2020	פרי רימר	11:17 03/03/2021		לא

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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פרי רימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פרי רימר		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		24/06/2020	פרי רימר	14:01 02/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/06/2020	פרי רימר	11:17 03/03/2021		לא

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	סולימאן אלון			אחיהוד	(1)		050-8828850		alonsuliman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.אשרת, מושב אחיהוד.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר	29886	סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330		riehmermp@012.net.il
	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד הנדסה ומדידות	גידידה-מכר	(1)				simri1@013.net.il

(1) כתובת: גידידה - מכר.

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	סולימאן אלון			אחיהוד	(1)		050-8828850		alonsuliman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.אשרת, מושב אחיהוד.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר	29886	סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330		riehmermp@012.net.il
	מודד	פריד סמרי	988	סמרי פריד הנדסה ומדידות	גידידה- מכר	(1)				simri1@013.net.il

(1) כתובת: גידידה - מכר.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת זכויות בניה למגורים ולפעילות לא חקלאית בנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטח חקלאי בנחלה בהתאם למדיניות ועדה מחוזית צפון ורמ"י.
2. הגדלת זכויות בניה למגורים.
3. קביעת שימושים וזכויות בניה לפל"ח בנחלה.
4. הגדלת זכויות בניה לקרקע חקלאית בנחלה.
5. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד חקלאי.
6. קביעת שימושים למבנים חקלאיים קיימים ביעוד מגורים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת זכויות בניה למגורים ולפעילות לא חקלאית בנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטח חקלאי בנחלה בהתאם למדיניות ועדה מחוזית צפון ורמ"י.
2. הגדלת זכויות בניה למגורים.
3. קביעת שימושים וזכויות בניה לפלי"ח בנחלה.
4. הגדלת זכויות בניה לקרקע חקלאית בנחלה.
5. שינוי קו בניין ביעוד מגורים וביעוד חקלאי.
6. קביעת שימושים למבנים חקלאיים קיימים ביעוד מגורים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	825.97	24.41
קרקע חקלאית	2,557.97	75.59
סה"כ	3,383.94	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.01	73.88
קרקע חקלאית	883.93	26.12
סה"כ	3,383.94	100

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
24.41	825.97	מגורים א
75.59	2,557.97	קרקע חקלאית
100	3,383.94	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
73.88	2,500.01	מגורים בישוב כפרי
26.12	883.93	קרקע חקלאית
100	3,383.94	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים בנוסף מותר : 1. בריכת שחיה לא מקורה 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים : על חשבון זכויות למגורים 3. מחסן דירתי 4. חניה שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים : א. גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למינהם. ב. מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור. ד. סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, (שמ"ח) בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוץ יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינוק חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית, (שת"ח) בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים בנוסף מותר : 1. בריכת שחיה לא מקורה 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים : על חשבון זכויות למגורים 3. מחסן דירתי 4. חניה שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים : א. גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. ב. מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור. ד. סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, (שמ"ח) בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבו יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינוח חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית, (שת"ח) בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק

4.1	מגורים בישוב כפרי
	החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד') גודל יח"א יקבע עפ"י תקנים של משרד התיירות. ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה: כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום וכו', של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד. ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתיישב כגון: גלריית וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכו'. ד. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור התכנית הזו. ה. תכנית זו אינה פוגעת בתכנית ג/11043 - ניתן יהיה לבנות יח"א או בהתאם לג/11043 או בהתאם להוראות תכנית זו. השטח ליח"א מכוח תכנית ג/11043 לא יתווסף לזכויות הבניה מכוח תכנית זו אלא כלול בהם.
	לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד.
ב	הוראות בינוי 1. בריכת שחיה: מסביב לבריכה (או בחיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת המים. שטחה של בריכת שחיה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר משרד לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו ובמגבלות קווי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח יכלל במסגרת השטח העיקרי.
ג	חניה שטח החניה יוקצה בתחום המגרש.
ד	חיקף אחסון יותר מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים.

4.1	מגורים בישוב כפרי
	החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד') גודל יח"א יקבע עפ"י תקנים של משרד התיירות. ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה: כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום וכו', של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד. ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתיישב כגון: גלריית וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכו'. ד. מבנים חקלאיים קיימים לפני אישור התכנית הזו. ה. תכנית זו אינה פוגעת בתכנית ג/11043 - ניתן יהיה לבנות יח"א או בהתאם לג/11043 או בהתאם להוראות תכנית זו. השטח ליח"א מכוח תכנית ג/11043 לא יתווסף לזכויות הבניה מכוח תכנית זו אלא כלול בהם.
	לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד.
ב	הוראות בינוי 1. בריכת שחיה: מסביב לבריכה (או בחיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת המים. שטחה של בריכת שחיה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר משרד לשימוש דיירי הבית בלבד ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה. הקמתם תותר בצמוד לבית המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו ובמגבלות קווי הבניין. מתן היתר בניה יותנה במתן פתרון חניה בהתאם לצורך ובתוך גבולות המגרש. השטח יכלל במסגרת השטח העיקרי.
ג	חניה שטח החניה יוקצה בתחום המגרש.
ד	חיקף אחסון יותר מחסן דירתי בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד כחלק משטחי השירות המותרים.

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים : מבנים חקלאיים יבנו בכפוף לתכנית ג/21904 באזור רגישות 6. - עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה. בתי צמיחה, בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה וכו') למעט גידול חזירים), - מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה : בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי. - מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי : גנרטור, בריכת אגירה וכד'. - דרכי גישה, חניון וגינון - לא תותר הקמת מפעל קומפוסט - מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 1 על עדכונים ועל שינויה
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות
ב	תנאים למתן היתרי בניה - בתי צמיחה : בסמכות הועדה המקומית להגביל בהיתרי הבניה את תקופת השימוש במבנה סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש, על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר. בית צמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים, יפורק וייהרס. - בתי גידול בעלי חיים. בהיתר הבניה ייכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם 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. בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים : - מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות. - תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות גישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית. - תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה 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. - פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים,

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	קרקע חקלאית לשימושים חקלאיים : מבנים חקלאיים יבנו בכפוף לתכנית ג/21904 באזור רגישות 6. - עיבוד חקלאי , פרדסים , מטעים , מרעה . בתי צמיחה , בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן , רפת , אורווה וכו' למעט גידול חזירים) , -מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה : בית אריזה , מחסן חקלאי , עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה , מחלבה) , משרד משקי . - מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי :גנרטור , בריכת אגירה וכד' . - דרכי גישה , חניון וגינון -לא תותר הקמת מפעל קומפוסט - מתקנים ליצור אנרגיה נקייה , כגון תאים פוטו וולטאיים , בכפוף לתמ"א 1 על עדכונה ועל שינויה
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות
ב	תנאים למתן היתרי בניה -בתי צמיחה : בסמכות הועדה המקומית להגביל בהיתרי הבניה את תקופת השימוש במבנה סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש , על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר. בית צמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים , אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים , יפורק וייהרס . - בתי גידול בעלי חיים . בהיתר הבניה ייכלל תנאי לפיו , 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם 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 . בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים : - מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך , הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות . -תכנית פיתוח מפורטת לאזור הבניה נשוא הבקשה להיתר , הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם , מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים , ניקוז , פתרון לטיפול בשפכים , פתרון לסילוק אשפה , מתקנים לטיפול בפגרים , פתרונות נגישות , חניה , עיצוב גדרות , גינון , תאורה ושילוט , טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורי מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר , היקף התכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית . -תכניות , חתכים וחזיתות של המבנה , לרבות פרוט חומרי הבניה 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. - פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים ,גנרטורים ,מעבים , מדחסים ,תנורים ,מאווררים ,

4.2	קרקע חקלאית
	מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה. - בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים , בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו. -בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. - בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי . - ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים : א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.2 לעיל ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו - תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית

4.2	קרקע חקלאית
	מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה. - בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים , בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו. -בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. - בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי . - ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים : א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.2 לעיל ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו - תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית

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)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד		
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
קדמי	אחורי	ציד-ימני ציד-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (5)	3 (4)	60 (3)	655	120 (2)	535 (1)	2500	100	מגורים בישוב כפרי
5 (9)	0 (8)	4 (7)	3 (6)	2	8	4 (11)	60 (3)	300 (10)	300 (10)	2500	100	מגורים בישוב כפרי
5 (12)	0 (8)	4 (7)	3 (6)	1	5.2		35	200 (13)	200 (13)	2500	100	מגורים בישוב כפרי
0 (15)	3	4 (14)	3	1	8.5		55	55	55%	883	200	קרקע חקלאית

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

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:

- קו בנין לברכת שחיה פרטית יהיה 2 מטר, מלבד קו בנין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי) שתותר גם בקו בנין 0.
- קווי הבנין יהיו עפ"י הוראות תכנית זו, למעט קו בנין המופיע בתשריט מצב מוצע לבנייה קיימת, ערב אישור תכנית זו בלבד. כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבנין הקבועים בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 2 יחיד בשטח 240 מ"ר כל יחידה + 55 מ"ר יחידת הורים כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 50 מ"ר לנחלה ע"ח הזכויות למגורים. ניתן לנייד עד 80 מ"ר שטח עיקרי מיחיד אחת לשנייה.
- (2) 60 מ"ר יחיד, מתוכם מותר חניה מקורה בשטח 30 מ"ר כל יחידת דיור גדולה ו-15 מ"ר ליחיד קטנה, 10 מ"ר מחסן לכל יחיד גדולה. בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 50 מ"ר.
- (3) התכנית לא תהיה יותר מסך זכויות הבניה ועד 60% לכלל השימושים במגרש.
- (4) 2 יחיד ועוד יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר, הצמודה לאחד מהבתים.
- (5) 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו-10 מ' לגג רעפים. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מטר בגג שטוח ו-3.5 מטר בגג רעפים.
- (6) או לפי תשריט.
- (7) מדובר על קו בנין דרומי. או לפי תשריט.
- (8) תותר בניה בקו בנין 0 ליעוד חקלאי באותה נחלה.
- (9) מדובר על קו בנין קדמי מזרחי. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות חשמל ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ובתנאי ניקוז גג המבנה לתחום המגרש ולא לחורש היער. בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גג צידי משותף תואפשר הקמתם של חחסנים ואו חניות רכב מקורות בקו בנין 0, בונאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן.

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)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני				מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
(9) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 3	2	8.5 (5)	(4) 3	(3) 60	655	(2) 120	(1) 535	2500	100	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(12) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 3	2	8	(11) 4	(3) 60	(10) 300		(10) 300	2500	100	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(12) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 3	1	5.2		35	(13) 200		(13) 200	2500	100	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(15) 0	3	(14) 4	3	1	8.5		55	55		55%	883	200	קרקע חקלאית	קרקע 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:

- קו בנין לברכת שחיה פרטית יהיה 2 מטר, מלבד קו בנין אחורי (בגבול עם השטח החקלאי) שתותר גם בקו בנין 0.
- קווי הבנין יהיו עפ"י הוראות תכנית זו, למעט קו בנין המופיע בתשריט מצב מוצע לבנייה קיימת, ערב אישור תכנית זו בלבד. כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבנין הקבועים בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 2 יחיד בשטח 240 מ"ר כל יחידה + 55 מ"ר יחידת הורים כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים עד 50 מ"ר לנחלה ע"ח הזכויות למגורים. ניתן לנייד עד 80 מ"ר שטח עיקרי מיחיד אחת לשנייה.
- (2) 60 מ"ר יחיד, מתוכם מותר חניה מקורה בשטח 30 מ"ר כל יחידת דיור גדולה ו-15 מ"ר ליחיד קטנה, 10 מ"ר מחסן לכל יחיד גדולה. בנוסף תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח של עד 50 מ"ר.
- (3) התכנית לא תהיה יותר מסך זכויות הבניה ועד 60% לכלל השימושים במגרש.
- (4) 2 יחיד ועוד יחידת הורים קטנה עד 55 מ"ר, הצמודה לאחד מהבתים.
- (5) 8.5 מ' לגג שטוח כולל מסתור דוד שמש ו-10 מ' לגג רעפים. גובה החניה לא יעלה על 2.5 מטר בגג שטוח ו-3.5 מטר בגג רעפים.
- (6) או לפי תשריט.
- (7) מדובר על קו בנין דרומי. או לפי תשריט.
- (8) תותר בניה בקו בנין 0 ליעוד חקלאי באותה נחלה.
- (9) מדובר על קו בנין קדמי מזרחי. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות חשמל ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש ובתנאי ניקוז גג המבנה לתחום המגרש ולא לחורש היער. בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גג צידי משותף תואפשר הקמתם של חחסנים ואו חניות רכב מקורות בקו בנין 0, בונאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן.

(10) השטחים יחולקו באופן הבא : 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאות (שת"ח) + 140 מ"ר לשימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח). ניתן לנייד שטחים משמ"ח לשת"ח ולהפך באישור הועדה המקומית 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.

(11) מתייחס למספר יחידות אירוח.

(12) מדובר על קו בנין קדמי מזרחי.

(13) במידה וקיימות סככות בשטח העולה על 200 מ"ר לפני אישור תכנית זו - יהיה ניתן לאשרם בשטח הקיים כך שמניין השטחים ייחשב מסה"כ השטחים המותרים מבנים חקלאיים ביעוד מגורים וחקלאי ביחד.

(14) קו בנין דרומי.

(15) תותר בניה בקו בנין 0 ליעוד מגורים באותה נחלה.

(10) השטחים יחולקו באופן הבא : 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאות (שת"ח) + 140 מ"ר לשימושים מבוססי חקלאות (שמ"ח). ניתן לנייד שטחים משמ"ח לשת"ח ולהפך באישור הועדה המקומית 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.

(11) מתייחס למספר יחידות אירוח.

(12) מדובר על קו בנין קדמי מזרחי.

(13) במידה וקיימות סככות בשטח העולה על 200 מ"ר לפני אישור תכנית זו - יהיה ניתן לאשרם בשטח הקיים כך שמניין השטחים ייחשב מסה"כ השטחים המותרים מבנים חקלאיים ביעוד מגורים וחקלאי ביחד.

(14) קו בנין דרומי.

(15) תותר בניה בקו בנין 0 ליעוד מגורים באותה נחלה.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצע היום במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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 השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' י. ארון רשת 3 מ' יא. שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978. 3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצע היום במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות
6.3	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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 השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' י. ארון רשת 3 מ' יא. שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.3	חשמל
	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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה 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.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	- 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. - ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. - 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.5	ניהול מי נגר
	קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). תכנון השטחים הפרטיים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצורך השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. יבתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקובים וחדירים. יתוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניקוז למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח משרד הבריאות.
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

6.3	חשמל
	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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה 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.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	- 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. - ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. - מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. - 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.5	ניהול מי נגר
	קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). תכנון השטחים הפרטיים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה לצורך השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. יבתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. יתוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניקוז למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח משרד הבריאות.
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור 2. הייתה בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש 3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות. 1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור : א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתרומו. ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח. ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
6.8	פיקוד העורף
6.9	פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. פיתוח סביבתי א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניין וכד'. וכל דרישת מהנדס הועדה.
6.10	שרותי כבאות
6.11	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תנאים למתן היתרי בניה א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ג. לא יינתן היתר בנייה 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).

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור 2. הייתה בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש 3. קווי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד יערות. 1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור : א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתרומה. ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח. ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
6.8	פיקוד העורף
6.9	פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. פיתוח סביבתי א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית ב. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניין וכד'. וכל דרישת מהנדס הועדה.
6.10	שרותי כבאות
6.11	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תנאים למתן היתרי בניה א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ג. לא יינתן היתר בנייה 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).

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה התכנית תציג את אופן מיצוי כל זכויות הבניה, פתרונות החניה והנגישות. תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה יהיה קבלת חו"ד ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית בהתאם לצורך עפ"י סוג המבנה המבוקש ובהתאם לדרישות הועדה המקומית בבואה לדון בבקשה להיתר.

6.12	תשתיות
	הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות לשימושים קולטי מבקרים: "לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.13	תשתיות
	קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוך 5 שנים מאישור תכנית זו
--	----------------------------

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה התכנית תציג את אופן מיצוי כל זכויות הבניה, פתרונות החניה והנגישות. תנאי למתן היתר למבנה חקלאי בתחום הנחלה יהיה קבלת חו"ד ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית בהתאם לצורך עפ"י סוג המבנה המבוקש ובהתאם לדרישות הועדה המקומית בבואה לדון בבקשה להיתר.

6.12	תשתיות
	הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות לשימושים קולטי מבקרים: "לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.13	תשתיות
	קווי חשמל חדשים, קווי תקשורת וטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	תוך 5 שנים מאישור תכנית זו
--	----------------------------