

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0555854

יח"ד שלישית והסדרת נחלות-בוסתן הגליל

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

24/04/2023

לאשר את התוכנית

05/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000890713/310>

דברי הסבר לתכנית

מושב בוסתן הגליל, שבתחום המועצה האזורית מטה אשר, ממוקם לחוף הים התיכון, מצפון לעכו ומדרום לנהריה.

המושב נכלל בלוח 2 של תמ"א 35 והוגבל ל-300 יח"ד.

בישוב מאושרות כיום 300 יח"ד כמפורט להלן:

- 115 יח"ד ב 59 נחלות (בנחלה מס' 53 לא הוקצה שטח למגורים בתכנית ישנה זו, ובנחלה 20 בוצע פיצול ולכן נגרעה 1 יח"ד שנמצאת במשק עזר). (לפי תכנית ג/4359)

44 יח"ד ב 44 מגרשי משקי עזר. (לפי תכנית ג/4359)

- 100 יח"ד ב 100 מגרשי ההרחבה הקהילתית (לפי תכנית ג/15730)

- נוספו 39 יח"ד בתוך 39 מגרשי משקי עזר מאושרים קודמים (יח"ד נוספת בכל משק עזר-לפי תכנית ג/20447)

2 יח"ד בנחלה 53 (לפי תכנית ג/20447)

סה"כ 300 יח"ד מאושרות.

בנוסף 59 יח"ד קטנות בנחלות צמודות לאחד המבנים בנחלה אינם נספרים במסגרת לוח 2 לתמ"א 35.

תכנית זו מסדירה את תחום חלקות המגורים בנחלות, הכל במסגרת תמ"א 35/1 ב והחלטות רמ"י ע"פ הן יח"ד שלישית אינה נספרת במסגרת הקיבולת של המושב..

התכנית מסדירה את הוראות הבניה, קווי הבנין וזכויות הבניה בתחום המושב.

התכנית מוסיפה יחידת דיור שלישית בכל נחלה מאושרת (59 נחלות) וסה"כ 359 יחידות דיור.

כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יח"ד שלישית והסדרת נחלות-בוסתן הגליל

ומספר התכנית

201-0555854

מספר התכנית

1,293.070 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
	קואורדינאטה X	208135
	קואורדינאטה Y	761798

1.5.2 תיאור מקום מושב בוסתן הגליל- נחלות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בוסתן הגליל

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בוסתן הגליל			

שכונה מושב בוסתן הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19964	לא מוסדר	חלק	6-7, 15-17, 31	9, 21, 23, 27
19965	לא מוסדר	חלק	10-22, 24-32, 36-38, 43-44	6
19966	לא מוסדר	חלק	4-14, 17-53, 55-63, 67, 69-70, 80-86, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118-119, 121, 123, 125, 127-143	
18119	מוסדר	חלק		106, 122, 127
18120	מוסדר	חלק		100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 115

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/18/4/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/35/1/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1/ב. הוראות תכנית תמא/35/1/ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תתל/18</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	6942	1811		15/12/2014
<u>ג/20447</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות בנושא שימור מבנים ושימור עצים בתכנית ג/20447 ממשיכות לחול.	7257	5725		03/05/2016
<u>201-0616276</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 201-0616276. הוראות תכנית 201-0616276 תחולנה על תכנית זו.	7982	2506		06/11/2018
<u>201-0756247</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 201-0756247. הוראות תכנית 201-0756247 תחולנה על תכנית זו.	9111	53		23/09/2020
<u>201-0758607</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 201-	9292	2112		14/12/2020

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		0758607. הוראות תכנית על 201-0758607 תחולנה על תכנית זו.				
<u>11043 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	5099	3498		04/08/2002
<u>15219 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15219. הוראות תכנית ג/ 15219 תחולנה על תכנית זו.	5990	5742		25/08/2009
<u>15730 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15730. הוראות תכנית ג/ 15730 תחולנה על תכנית זו.	5640	1988		13/03/2007
<u>15798 ג/</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15798. הוראות תכנית ג/ 15798 תחולנה על תכנית זו.	5815	3334		05/06/2008
<u>חא/ מק/ 2012/ 24</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חא/ מק/ 2012/ 24. הוראות תכנית חא/ מק/ 2012/ 24 תחולנה על תכנית זו.	7236	4702		29/03/2016
<u>201-0497800</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201-0497800 ממשיכות לחול.	7882	9908		18/07/2018
<u>201-0574442</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 201-0574442 ממשיכות לחול.	8599	2559		24/12/2019

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות קודמות. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות מאושרות קודמות יחולו ההוראות המקילות



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		איתי זהבי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	12: 54 23/05/2022	מאיר רוזנטל	04/11/2021	12		רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	12: 49 23/05/2022	מאיר רוזנטל	20/01/2022	42		רקע	ניקוז
לא	פרוגרמה למבני ציבור	17: 21 15/10/2019	איתי זהבי	25/06/2019	5		מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב - תשריט	11: 07 09/01/2022	מאיר רוזנטל	29/11/2021	1	1: 2500	רקע	ביוב
לא	נספח מים - תשריט	11: 07 09/01/2022	מאיר רוזנטל	29/11/2021	1	1: 2500	רקע	מים
לא	נספח ניקוז	12: 56 23/05/2022	מאיר רוזנטל	20/01/2022	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	מצב מאושר	16: 21 24/10/2021	איתי זהבי	24/10/2021	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	(1)		אגש"ח מושב בוסתן הגליל בע"מ	בוסתן הגליל			04-9812087	04-9815303	mimi05@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב בוסתן הגליל ת.ד. מס 1200.

1.8.2 יזם

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	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475	04-6555712	mgassan@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	יואב קולר	910		הרצליה	משכית	15	077-4518726		yoav@kav-medida.co.il
גאודט	מודד	אייל רבינוביץ	984		הרצליה	משכית	15	03-6775591	03-6775594	eyal@kav-medida.co.il
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(2)		04-9580621	04-9580225	office@rme.co.il

(1) כתובת: 8064.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 20103.

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
פלי"ח (שמ"ח-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, שת"ח-שימושים תומכים לחקלאים פ)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: א. גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למינהם. ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ג. מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, 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 לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכירת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני 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', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
	3. קבוצה מס' 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב 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'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך

מונח	הגדרת מונח
	<p>כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב בכלל.</p>

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 59 יחידות דיור המהוות יח"ד שלישית לנחלות המאושרות ויצירת מסגרת תכנונית אחת לכלל המושב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) התכנית מציעה תוספת של 59 יחידות דיור בנחלות, המהוות יח"ד שלישית בנחלה והגדלת זכויות בניה בהתאם, מעבר ל-300 יח"ד המאושרות בשוב.
- (ב) הסדרת יעודי קרקע (מבני ציבור, דרך מוצעת, שפ"פ) בתחום הישוב.
- (ג) קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית.
- (ד) הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי.
- (ה) הסדרת חיבור תחבורתי נוסף לישוב.
- (ו) מתן הוראות בינוי והוראות בהתאם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	553 - 550
מגורים בישוב כפרי	1M, 10C, 10M, 100M, 101M, 102M, 103M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 2M, 20M, 21M, 22M, 3M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 4M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45C, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 5M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 6M, 60M, 7M, 8M, 9C, 9M, 94M, 95M, 96M, 97M, 98M, 99M
משק עזר	93 - 61, 544, 33, 32, 30 - 27, 25 - 23
מתקנים הנדסיים	851, 850
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
קרקע חקלאית	1H, 10H, 100H, 101H, 102H, 103H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 2000, 21H, 22H, 3H, 34C, 34H, 35C, 35H, 36C, 36H, 37C, 37H, 38C, 38H, 39C, 39H, 4H, 40C, 40H, 41C, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 5H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 6H, 60H, 7H, 8H, 9H, 94H, 95H, 96H, 97H, 98H, 99H
שטח ציבורי פתוח	605, 603, 405, 404, 402 - 400, 295
שטח פרטי פתוח	407, 406, 403
דרך מאושרת	307, 305 - 300
דרך מוצעת	299, 298
מסילה ו/או טיפול נופי	601, 600
מסילה מאושרת	702 - 700
שטח לתפעול מסילה	704, 703
תחנת תדלוק	910
מפגש דרך-מסילה	803 - 800
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	905 - 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	298
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	201
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	900
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	910
גבול שטח שיפוט	קרקע חקלאית	15H
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	303, 302
גשר/מעבר עילי	מגורים בישוב כפרי	11M
גשר/מעבר עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	902
גשר/מעבר עילי	מסילה ו/או טיפול נופי	601, 600
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	702, 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	802, 801
גשר/מעבר עילי	שטח לתפעול מסילה	704
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	2000
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	307, 304, 302
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	551
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1M, 10M, 100M, 101M, 102M, 103M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 2M, 20M, 21M, 22M, 3M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 4M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 5M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 6M, 60M, 7M, 8M, 9M, 94M, 95M, 96M, 97M, 98M, 99M
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	702
הנחיות מיוחדות	משק עזר	24, 23
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	100H, 35H, 42H, 46H, 50H, 97H
ציר נחל	דרך מוצעת	299
קו ניקוז מאסף	קרקע חקלאית	34H, 35H, 36H, 40H, 41H
קו ניקוז מאסף	שטח ציבורי פתוח	402
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	307, 305 - 300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	299, 298
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	553 - 550
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	1M, 10C, 10M, 100M, 101M, 102M, 103M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 2M, 20M, 21M, 22M, 3M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 4M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45C, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 5M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 56M, 57M, 58M, 59M, 6M, 60M, 7M, 8M, 9C, 9M, 94M, 95M, 96M, 97M, 98M, 99M
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	905 - 900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסילה ו/או טיפול נופי	601, 600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסילה מאושרת	702 - 700

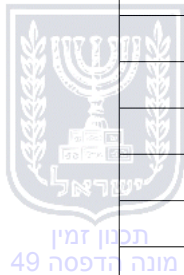
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מפגש דרך-מסילה	803 - 800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	משק עזר	23 - 25, 27 - 30, 32, 33, 544, 61 - 93
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	851, 850
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	1H, 10H, 100H, 101H, 102H, 103H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 2H, 20H, 2000, 21H, 22H, 3H, 34C, 34H, 35C, 35H, 36C, 36H, 37C, 37H, 38C, 38H, 39C, 39H, 4H, 40C, 40H, 41C, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 5H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 6H, 60H, 7H, 8H, 9H, 94H, 95H, 96H, 97H, 98H, 99H
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח לתפעול מסילה	704, 703
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	407, 406, 403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	295, 400 - 402, 404, 405, 603, 605
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תחנת תדלוק	910
תחום השפעה	דרך מוצעת	299
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
תחום השפעה	קרקע חקלאית	101H, 102H, 103H, 42H, 43H, 44H, 45H

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	61,547.2	4.76
חניון	956	0.07
טיילת	2,590	0.20
מבנים ומוסדות ציבור	37,324	2.89
מגורים א'	73,322.9	5.67
מגורים ביישוב כפרי	272,259.21	21.06
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8,099	0.63
מסילת ברזל מאושרת	30,368.84	2.35
מפגש דרך- מסילה	1,844	0.14
משק עזר	72,059	5.57
מתקן הנדסי	1,574	0.12
קרקע חקלאית	685,397	53.01
שטח לתפעול מסילה	305	0.02
שטח ציבורי פתוח	45,424	3.51
סה"כ	1,293,070.15	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	59,724.5	4.63
דרך מוצעת	2,122.02	0.16
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	119,479.95	9.25
מבנים ומוסדות ציבור	35,319.65	2.74
מגורים א'	2,537.41	0.20
מגורים בישוב כפרי	273,810.02	21.21
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	8,120.39	0.63
מסילה ו/או טיפול נופי	241.39	0.02
מסילה מאושרת	30,098.31	2.33
מפגש דרך-מסילה	1,790.13	0.14
משק עזר	67,569.1	5.23
מתקנים הנדסיים	811.43	0.06
קרקע חקלאית	677,401.38	52.47
שטח לתפעול מסילה	595.22	0.05
שטח פרטי פתוח	4,813.22	0.37
שטח ציבורי פתוח	6,353.02	0.49
תחנת תדלוק	287.33	0.02
סה"כ	1,291,074.46	100

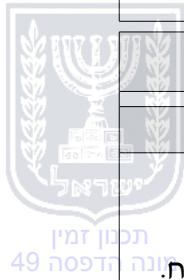


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום.</p> <p>ג. בריכת שחייה.</p> <p>ד. שימושי פל"ח בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 (הגדרות).</p> <p>ה. שימושים חקלאיים - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון אריזה אחסנה וקירור, סככות: לאיחסון ציוד כלים חקלאיים ולאיחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>ו. התוכנית אינה פוגעת במבנים שנבנו על פי היתר טרם אישורה של תוכנית זו.</p> <p>ז. תאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים וכן תוספת למבנים אלו. במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים.</p> <p>ז. לא יותרו השימושים הבאים: גני אירועים ומפעלים מסוג כל שהוא.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החניה (כולל חניית אורחים) בתחום המגרש, מתקני האשפה, מכלי דלק, עמדות בלוני הגז ארונות חשמל ותקשורת, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. חוץ מזה יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזית של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. תכנית הבינוי תעמוד בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכות שחיה:</p> <p>א. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחייה.</p> <p>ב. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ג. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבניה והתכסית.</p> <p>ד. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ה. במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר. במגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>ו. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p> <p>ז. היתר בניה יינתן בתנאי קבלת אישור מהגורמים הרלוונטים.</p> <p>מחסנים:</p> <p>א. יישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים בנחלה.</p> <p>ב. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבנחלה.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
ג	<p>חשמל</p> <p>1. בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים.</p> <p>א. מתקנים ליצור אנרגיה נקייה יותרו רק מכח היתר ובכפוף לכתוב בסעיף 5 בפרק "מתקנים פוטו וולטאיים" בתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה.</p> <p>ב. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים קיימים בלבד.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום מגבלות הבנייה מרצועת מסילת ברזל חיפה-נהריה לא תותר הקמת מבנים.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>לא תותר כל בנייה בתחום קווי הבניין של הדרכים 4 ו-8510.</p>
ו	<p>תנועה</p> <p>תאסר כניסה לתאי שטח 18M ו-19M מדרך מס' 4.</p>
ז	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>הפרדת מגרש מנחלה בשטחים המסומנים עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>ניתן יהיה לפצל עד 2 מגרשים ביעוד מגורים בישוב כפרי (להלן המגרש הראשי) באופן שיווצר מגרש משני באותו יעוד ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הפיצול יבוצע בתשריט אחוד וחלוקה, בסמכות הוועדה המקומית, המציג את כל תחום המגרש הראשי ואת הפיצול למגרש ראשי ומשני. לתשריט האחוד וחלוקה יצורף נספח בינוי המציג את אפשרות ניצול זכויות הבניה על המגרש. לא יותר פיצול כאמור של המגרש, אם המגרש הראשי יותר ללא יח"ד קיימת.</p> <p>ב. גודל המגרש המפוצל לא יעלה על 400 מ"ר ובלבד שגודל המגרש הראשי לאחר הפיצול לא יקטן מ-1000 מ"ר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת.</p> <p>ג. תנאי לפיצול נחלה באמצעות תשריט חלוקה יהיה תכנית בינוי אשר תציג את האפשרות למימוש מלוא הזכויות.</p> <p>ד. תנאי לפיצול נחלה יהיה הבטחת גישה סטטוטורית לכל אחד מהמגרשים - ראשי ומשניים ותשאיר אפשרות גישה מתוך הנחלה (מגרש ראשי) לשטח החקלאי. יצירת כניסה נוספת למגרש כפופה לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ה. מספר היחידות וזכויות הבניה המותרות במגרש הראשי, ממנו מפוצל המגרש, יופחתו בהתאם, באופן שבו זכויות הבניה ומספר יח"ד הכוללים המותרים על המגרש הראשי והמגרש המשני יחדיו (ואם בוצעו מס' פיצולים-של המגרש הראשי וכל המגרשים שפוצלו ממנו), ישמר כפי שהינו במועד אשר תכנית זו לגבי המגרש הראשי.</p>
ח	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>לעניין נחלה 19M: המבנה החקלאי יהיה להריסה או שהשימושים בו יתאמו לייעודי הקרקע החדשים.</p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום הנחלה יהא הסדרת הבניה והשימושים בהתאם להוראות תכנית זו.</p>





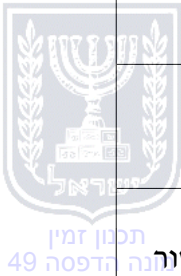
מגורים א'	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. בית מגורים.</p> <p>ב. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום.</p> <p>ג. סדנאות או משרדים למקצועות חופשיים, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו.</p> <p>ד. בריכת שחיה:</p> <p>1. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ- "שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>2. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>3. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p>	
הוראות	4.2.2
חשמל	א
<p>בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים.</p>	
משק עזר	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. מגורים</p> <p>2. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום.</p> <p>3. בכל מגרש העומד בתנאי גודל מגרש מינימלי לפי תכנית ג/11043 תותר הקמת יחידות אירוח.</p> <p>4. סדנאות או משרדים למקצועות חפשיים, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו. ניתן להמיר זכויות בניה לתיירות (מכוח תכנית ג/11043) למשרדים ובלבד שהבניה תהיה חלק ממבנה המגורים.</p> <p>5. בריכת שחיה.</p> <p>6. לא יותרו השימושים הבאים: גני אירועים ומפעלים מסוג כלשהו.</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>בינוי ופיתוח:</p> <p>בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החנייה, מתקני האשפה, מיכלי דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותרו שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם הועדה המקומית.</p> <p>- חלוקת מגרש כדי להקים מבנה מגורים נוסף:</p> <p>המגרש יחולק ע"י תשריט חלוקה לצרכי רישום. חלוקה תותר לשני מגרשים בלבד כך ששטח המגרש המיועד לחלוקה לא יפחת מ-1,230 מ"ר וגודל המגרשים שיווצרו בעקבות החלוקה לא יפחת מ-500 מ"ר. לחילופין ניתן להקים יחידת דיור שניה במגרשים ששטחם המקורי לא יפחת מ-1,230 מ"ר בצמוד למבנה קיים והמגרשים יהיו במקרה זה דו-משפחתיים.</p>	

4.3	משק עזר
	פיצול מגרש משק עזר, יותר רק פעם אחת. תנאי לחלוקה יהיה הבטחת גישה סטטוטורית לכל אחד מהמגרשים.
ב	<p>חשמל</p> <p>1. בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים.</p> <p>א. מתקנים לייצור אנרגיה נקייה יותרו רק מכח היתר ובכפוף לכתוב בסעיף 5 בפרק "מתקנים פוטו וולטאיים" בתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה.</p> <p>ב. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים קיימים בלבד.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בריכת שחייה:</p> <p>א. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחייה.</p> <p>ב. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ-שטח עיקרי ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ג. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ד. במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר. במגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>ה. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, יכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p> <p>ו. היתר בנייה ינתן בתנאי קבלת אישור מהגורמים הרלוונטים.</p> <p>מחסנים:</p> <p>א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים במגרש.</p> <p>ב. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	ישמש להקמה ותפעול של מתקנים הנדסיים (מתקן לשאיבת ביוב וניקוז וכן חדר טרנספורמציה בלבד).
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטח המתקן ההנדסי תותר הקמת תחנת שאיבה לניקוז.
ב	<p>חשמל</p> <p>1. בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים.</p> <p>א. מתקנים לייצור אנרגיה נקייה יותרו רק מכח היתר ובכפוף לכתוב בסעיף 5 בפרק "מתקנים</p>

<p>4.4</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p> <p>פוטו וולטאיים" בתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה. ב. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים קיימים בלבד.</p>
<p>4.5</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.5.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שטח זה ישמש למוסדות בריאות, חינוך ותרבות, מבנים ומתקני ספורט ומשחק, מסחר ומשרדים, סדנאות, מחסנים, מבני שירות. מבנים ומתקני תשתית הנדסית כגון מבני תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים. דרכי גישה ושירות למתקנים הנדסיים.</p>
<p>4.5.2</p>	<p>הוראות</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>א. במבנים הזכאים למיגון אקוסטי בהתאם לסקר אקוסטי משלים ובמבני המגורים המרוחקים פחות מ-40 מ' מציר המסילה והמסומנים בתשריט, יבוצע טיפול מיגון דירתי בהתאם לתקנות הרעש, בכל החדרים שבהם יש חלונות הפונים לכיוון המסילה. ביצוע המיגון יעשה תוך שישה חודשים מיום אישור התכנית, בכפוף להסכמת בעלי המבנים ובתאום עמם עי חברת רכבת ישראל. מובהר בזאת כי יוזמי התכנית לא יחויבו לנקוט באמצעים אחרים למניעת רעש, מעבר לאמצעים שנקבעו בתכנית זו, ביחס למבנים או דירות שבעליהם סרבו לקבל חבילת מיגון דירתי כאמור. ב. המיגון האקוסטי ישתלב בנוף באופן המיטבי. ג. כל יזם תוכנית שבסמוך למסילה, אשר יגיש תוכניותיו למוסד תכנון לאחר אישור תוכנית זו, יחויב בהגשה של נספח אקוסטי למוסדות התכנון. ביצוע כל פתרון אקוסטי שידרש יעשה על ידו ועל חשבונו.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. 1. 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 הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. 2. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם הועדה המקומית. 3. תנאי לקבלת היתר לשימושים סחירים: הפרדת שימושים סחירים משימושים ציבוריים במגרשים שונים עי תשריט בינוי.</p>
<p>ג</p>	<p>חשמל</p> <p>1. בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים. א. מתקנים לייצור אנרגיה נקייה יותרו רק מכח היתר ובכפוף לכתוב בסעיף 5 בפרק "מתקנים פוטו וולטאיים" בתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה. ב. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים קיימים בלבד.</p>



4.5	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>ד קווי בנין בתחום מגבלות הבנייה מרצועת מסילת ברזל חיפה-נהריה לא תותר הקמת מבנים.</p>
4.6	<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה ישמש לסדנאות, מחסנים, מבני שירות, מוסדות בריאות, חינוך ותרבות, מבנים ומתקני ספורט ומשחק.</p> <p>מבנים ומתקני תשתית הנדסית כגון מבני תחנות טרנספורמציה, מקלטים ציבוריים. דרכי גישה ושירות למתקנים הנדסיים, גינון, פיתוח וקירות תומכים.</p> <p>כמו כן מבנים לצרכי מסחר מקומי, כגון: צרכניה, מזנון, קפטריה, משרדים, מחסנים, מבני שירות, בתי אריזה, קירור כד.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p> <p>א 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.</p> <p>- 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 הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>1. בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים.</p> <p>א. מתקנים לייצור אנרגיה נקייה יותרו רק מכח היתר ובכפוף לכתוב בסעיף 5 בפרק "מתקנים פוטו וולטאיים" בתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה.</p> <p>ב. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים קיימים בלבד.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום מגבלות הבנייה מרצועת מסילת ברזל חיפה-נהריה לא תותר הקמת מבנים</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום מגבלות הבנייה מרצועת מסילת ברזל חיפה-נהריה לא תותר הקמת מבנים אלא באישור רכבת ישראל.</p> <p>מבנים הקיימים בקו בניין קטן מהרשום ומסומנים בתכנית, יאושרו בקווי בניין כפי שהם.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר לשימושים אלה: הפרדת שימושים סחירים משימושים ציבוריים במגרשים שונים עי תשריט בינוי או תשריט חלוקה.</p>



<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>2. לא יותרו שימושים רגישים (כפי שמפורט בתמ"מ 18 על תיקוניה) בתחום מגבלות הבניה של תחנת התדלוק. כל שימוש הגורם להתקהלות גדולה טעון אשור המשרד להגני"ס ורשות הכבאות.</p>	
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>בשטח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה, לא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה באזורים הסמוכים לאיזור המגורים, אלא בהתאם ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובתאום מראש עם השכנים הגובלים. 2. גידול בע"ח מכל הסוגים. 3. שימושים התואמים שימושים המותרים בתכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון ג/21904. 4. מבנים ומתקני תשתית הנדסית. 	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. חזיתות וגגות המבנים ייבנו או ייצבעו בצבע מט, עם למנוע בוחק.</p>	<p>א</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, משרד הבריאות ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים.</p>	<p>ב</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>- בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>- יש להגיש את תכנית הבינוי והפיתוח לאישור הועדה המקומית כחלק מבקשות להיתר בנייה.</p> <p>- מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנל, בתנאי שאינם מהווים מטרה זה לזה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>- היתרי בניה יוצאו באישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. מרחקי הצבה. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה משק לגידול בעלי חיים הינו קבלת חווד חיובית ממשרד החקלאות בדבר הקירבה למבני משק אחרים וחווד חיובית מהמשרד להגנת הסביבה בדבר הקירבה לשימושים רגישים כגון מגורים, מבני ציבור, תיירות כפרית וכד'.</p>	<p>ג</p>
<p>חשמל</p> <p>1. בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים.</p>	<p>ד</p>

4.7 קרקע חקלאית	
ה	<p>א. מתקנים לייצור אנרגיה נקייה יותרו רק מכח היתר ובכפוף לכתוב בסעיף 5 בפרק "מתקנים פוטו וולטאיים" בתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה.</p> <p>ב. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים קיימים בלבד.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>א. בתחום 100 מ' מציר הנחל לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים. במרחק הגדול מ- 100 מ' מציר הנחל אך בתחום פשט ההצפה, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת רשות הניקוז. (למעט מבנים לגידול בעלי חיים אשר קבלו היתר בניה כחוק)</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה לגידול בעלי חיים בתחום רצועת הנחל ופשט ההצפה (נחלות חקלאיות 101H-103H,46H-52H) הוא קבלת חוות דעת רשות הניקוז.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>לא תותר כל בנייה בתחום קווי הבניין של הדרכים 4 ו-8510.</p>
4.8 שטח ציבורי פתוח	
שימושים	
4.8.1	<p>א. גינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, שבילים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע.</p> <p>ב. מבנים ומתקני תשתית הנדסית. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים.</p> <p>ג. בתא שטח 404 יותרו גם קירות תומכים קיימים, דרך שירות ותעלת ניקוז.</p>
הוראות	
4.8.2	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית פיתוח לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מתקנים קיימים, מתקנים מוצעים ומתקנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר.</p> <p>ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>ג. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>ד. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>ה. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>בתחום מגבלות הבנייה מרצועת מסילת ברזל חיפה-נהריה לא תותר הקמת מבנים אלא באישור רכבת ישראל.</p>
4.9 שטח פרטי פתוח	
שימושים	
4.9.1	שטחים שמורים לצרכי ניקוז. מתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית.
הוראות	
4.9.2	

4.9	שטח פרטי פתוח
א	<p>חשמל</p> <p>1. בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים.</p> <p>א. מתקנים לייצור אנרגיה נקייה יותרו רק מכח היתר ובכפוף לכתוב בסעיף 5 בפרק "מתקנים פוטו וולטאיים" בתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה.</p> <p>ב. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים קיימים בלבד.</p>
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב ולהולכי רגל, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב, נטיעות ציבוריות, מעבר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	היתרים יוצאו על פי תכנון מפורט של הדרך.
ב	הנחיות מיוחדות
	בתחום מגבלות הבנייה מרצועת מסילת ברזל חיפה-נהריה לא תותר הקמת מבנים אלא באישור רכבת ישראל.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב ולהולכי רגל, מדרכות, חניות, ריהוט רחוב, נטיעות ציבוריות, מעבר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית.
4.11.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	תנאי לבצוע הינו אשור מהנדס המועצה לתכנית תנועה, ערוכה ע"י יועץ תחבורה.
4.12	מסילה ו/או טיפול נופי
4.12.1	שימושים
	העברת תשתיות תת קרקעיות, מתקני תיעול וניקוז, מערכת תאורה, הסדרת דרכי גישה לאזורי המגורים, שביל גישה למעבר התת קרקעי להולכי רגל.
4.12.2	הוראות
א	חשמל
	1. בתחום כתם ישוב כפרי/קהילתי לפי תשריט ייעודי קרקע של תמ"מ 2/9 יותרו מתקנים ליצור אנרגיה נקייה, כגון תאים פוטו וולטאיים. <p>א. מתקנים לייצור אנרגיה נקייה יותרו רק מכח היתר ובכפוף לכתוב בסעיף 5 בפרק "מתקנים פוטו וולטאיים" בתמ"א 1 על עדכונה ושינוייה.</p> <p>ב. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים קיימים בלבד.</p>
4.13	מסילה מאושרת
4.13.1	שימושים

	4.13	<p>מסילה מאושרת</p> <p>1. השטח מיועד למסילת ברזל, למבני שירות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים/עיליים לכלים חקלאיים והולכי רגל, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שירות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית, לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך רב מפלסיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה ומתקני חשמל, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p> <p>2. בשטח המיועד למסילת ברזל תותר גם הקמת תחנת רכבת, לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שירות נאותה מבחינת בטיחות, נוחות ונוחיות. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן והמהווה חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובדי התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בניה או שימוש אחר הדרוש לתפעול תחנת הרכבת ובכלל זה: רציפים, סככות לקירוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח. ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מעליות, מזנון.</p>
	4.13.2	הוראות
	א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מעברים תת קרקעיים להולכי רגל ייבנו בהתאם לת"י 1918 חלק 2 נגישות הסביבה הבנויה: הסביבה שמחוץ לבנין.</p>
	4.14	שטח לתפעול מסילה
	4.14.1	שימושים
		העברת תשתיות תת קרקעיות, מתקני תיעול וניקוז, מערכת תאורה, הסדרת דרכי גישה לאזורי המגורים, שביל גישה למעבר התת קרקעי להולכי הרגל.
	4.14.2	הוראות
	א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשטח זה תותר הקמת קירות וגדרות.</p>
	4.15	מפגש דרך-מסילה
	4.15.1	שימושים
		מעבר דו מפלסי בין דרך ומסילה.
	4.15.2	הוראות
	4.16	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4.16.1	שימושים
		בהתאם ליעודי הקרקע הרלוונטים ולפי השימושים המפורטים בתכניות המאושרת הרלוונטית. מגורים א'- לפי תכנית ג/15730
	4.16.2	הוראות
	4.17	תחנת תדלוק
	4.17.1	שימושים
		תחנת תדלוק לצריכה עצמית בהתאם להוראות תמ"א 1/4/18.

תחנת תדלוק	4.17
התחנה קיימת בהיתר לפי תכנית מאושרת ג/1682 כל שינוי בתחנת תדלוק יהווה סטייה ניכרת.	
הוראות	4.17.2
איכות הסביבה	א
לא יותרו שימושים רגישים בתחום מגבלות הבניה של תחנת התדלוק ליעודי הקרקע הגובלים הרלוונטים, בהתאם לסעיף 15.1 (א) ס"ק 2 בהוראות התמ"א.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
										שרות							עיקרי
(7) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	9	(4) 4	40	880	(3) 155	(2) 725	(1) 2500	תאי שטח בצירוף M האות	מגורים	מגורים כפרי		
(7) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	9	(4) 4	40	(9) 880	(3) 155	(8) 725	(1) 2500		מגורים	מגורים בישוב כפרי		



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															סה"כ שטחי בניה	עיקרי	
(7) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	9	(4) 4	40	(9) 880	(3) 155	(2) 725	(1) 2500	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(7) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	9	(12) 3	40	(11) 595	(3) 110	(10) 485	(1) 2500	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(7) 5	(6) 3	(5) 3	(5) 3	1	2	9	1	40	300	(3) 60	(10) 240	900	כל תאי השטח בצירוף האות C	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(16) 5	(6) 3	(5) 3	3		2	(15) 5.2	(14) 5	40	(13) 160		160	2500	כל תאי השטח בצירוף האות M	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(16) 5	(6) 3	(5) 3	3		2	(15) 5.2		40	(17) 140		140	2500	כל תאי השטח בצירוף האות M	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(19) 5	3	(5) 3	(5) 3		2	8		40	(18) 200	(3)	(18) 200	2500	כל תאי השטח בצירוף האות M	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(23) 3	3	(22) 3	(22) 3		2	(21) 9	1	36		(20) 60	240	500		מגורים	מגורים		
(25) 3	3	(5) 3	(5) 3	1	2	9	2	36	300	(3) 60	(24) 240	500		מגורים	משק עזר		
(25) 3	3	(5) 3	(5) 3	1	2	9	1	36	300	(3) 60	(24) 240	500		מגורים	משק עזר		



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מפלס מעל הקובעת	מפלס מתחת הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
							עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת								
(16) 5	3	3	3	1	3	12	40	70%	10%	60%	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(26) 5	(26) 3	(26) 3	(26) 3	1	2	9	40	70%	10%	60%	300	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(26) 5	(26) 3	(26) 3	(26) 3	1	2	9	40	(29) 25	(28) 2	(27) 23	300	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		(31)	(32) 6	(31)	(31)	(31)	(30)	280	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
0	0	3	3		1	4				(33) 100	60	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(37) 0	(36) 3	(36) 3	(36) 3		(35)	8	70	(34) 70		(34) 70	4000	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

הוראות טבלה 5:

- א. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסך זכויות הבניה נשמר.
- ב. גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע ובכל נקודה ונקודה.
- ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה לפלי"ח, בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה.
- ד. תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד למגורים/פלי"ח הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.
- ה. סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.
- ו. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה לשימושי מסחר בין תאי השטח בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שסך הזכויות למסחר בכל הישוב יהיו עד 1000 מ"ר, כל תוספת שטח למסחר תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. השטח המירבי המותר לבנייה לשימוש מסחרי בכל תחום התכנית לא יעלה על 1,000 מר, כולל שטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

- ז. השימוש במגרש המפוצל מתוך יעוד מגורים בישוב כפרי יהא למגורים בלבד וכן לשימושים נלווים כגון: מחסן, חנייה וקליניקה/משרד למקצועות חופשיים עד 30 מ"ר מהשטח העיקרי. זכויות הבניה של המגרש המפוצל (המשני) יהיו עד 240 מ"ר של שטח עיקרי וכן 50 מ"ר שטחי שירות. קו הבנין במגרש המשני יעמוד על 3 מ' לכל צד. גובה המבנה המותר לא יעלה של שתי קומות.
- ח. בנושא קווי בנין: בכל מקום המצוין "לפי הקיים" הכוונה לבנייה קיימת ערב אישור התכנית. מבנים קיימים אלו יאושרו בהתאם לשיקול דעת של הוועדה המקומית
- ט. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי 1 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- י. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדיים ו/או האחורי ו/או הקדמי. במקרה של בנייה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכסית.
- יא. נחלה מפוצלת (תאי שטח 9A, 10A, 45A המשויכים לנחלה המקורית) שלה משויך מגרש בנפרד מהנחלה תותר הקמת 2 יחידות דיור גדולות בנחלה. יחידת הדיור הגדולה השלישית תוקם במגרש הנפרד מהנחלה. יחידת הדיור הקטנה תוקם בנחלה המקורית ותיבנה צמודה ליחידת דיור גדולה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במקרה של הפרדת מגרש יותר מגרש מיני בשטח 400 מ"ר.
- (2) תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח 75 מ"ר. שטח סדנא או משרד לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון הזכויות למגורים. מתוכם עד 50 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד קטנה.
- (3) שטח מחסן ביתי לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד ושל מחסן חקלאי לא יעלה העל 30 מ"ר. גובה המחסן לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח ו-3.4 מ' בגג משופע. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.
- (4) 3 יח"ד ועוד יח"ד אחת קטנה צמודה אל אחת מיח"ד.
- (5) 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.
- (6) תותר בנייה בקו בניין 0 מ' לכיוון השטח החקלאי של אותה נחלה.
- (7) או לפי תשריט. תותר בניית חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 1 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- (8) תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח 75 מ"ר. שטח סדנא או משרד לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון הזכויות למגורים. מתוכם עד 50 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד קטנה..
- (9) יח"ד ראשונה ושניה עד 240 מ"ר (עיקרי) כ"א, עם גמישות של 50% ביניהם. יח"ד שלישית עד 195 מ"ר (עיקרי) ויח"ד קטנה עד 50 מ"ר (עיקרי).
- (10) תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח 75 מ"ר. שטח סדנא או משרד לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון הזכויות למגורים. מתוכם עד 50 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד קטנה.
- (11) יח"ד ראשונה עד 240 מ"ר (עיקרי) יח"ד שניה עד 195 מ"ר (עיקרי), עם גמישות של 50% ביניהם ויח"ד קטנה עד 50 מ"ר (עיקרי).
- (12) 2 יח"ד ועוד יח"ד אחת קטנה צמודה אל אחת מיח"ד.
- (13) קבוצה מס' 3.
- (14) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.
- (15) 3.8 מ' בגג שטוח ו-5.2 מ' בגג משופע.
- (16) או לפי תשריט.
- (17) קבוצה מס' 2.
- (18) לקבוצת שימושים 1: מתוכם תותר עד 100 מטר בנייה לצורך גידול בע"ח.
- (19) או כפי שקיים.
- (20) שטח מחסן ביתי לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד, שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד.
- (21) גובה המבנים ימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיקה לקרקע.
- (22) 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.
- (23) תותר בניית חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 1 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

(24) תותר בריכת שחיה לא מקורה בשטח 50 מ"ר. שטח סדנא או משרד לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון הזכויות למגורים. תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי במגרש שגודלו מינימלי הינו 500 מ"ר. שטח הבניה המותר יהיה לכל היותר 200 מר ל-5 יח"א במידה והתכנית המאושרת מגדירה אחוזי בניה באזור חקלאי המיועד למבני משק בנחלה א, הקמת הצימרים תהיה על חשבון אחוזי הבניה שהוגדרו.

(25) או כפי שקיים. תותר בניית חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 1מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתית בחזית הקידמית של המגרש.

(26) עבור שימוש למסחר, מבנים ומוסדות ציבור 3 מ' או 5 מ' או לפי הקיים..

(27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ועד 850 מ"ר בכל תאי השטח יחדיו, ניתן לנייד זכויות בניה בין תאי השטח.

(28) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ועד 150 מ"ר בכל תאי השטח יחדיו, ניתן לנייד זכויות בניה בין תאי השטח.

(29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ועד 1000 מ"ר בכל תאי השטח יחדיו, ניתן לנייד זכויות בניה בין תאי השטח.

(30) יותר גגון לקירוי העמדות בשטח של עד 60 מ"ר.

(31) לפי הוראות תמ"א 1/4/18.

(32) לקירוי העמדות בלבד.

(33) סה"כ שטח הבניה המותר ביעוד זה בכל תחום התכנית.

(34) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 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 ושימושים נוספים בהתאם לתכנית ג/21904.

(35) בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904.

(36) מרחק מבנים חקלאיים ממגרשי המגורים ושימושים רגישים יקבע כתנאי להיתר בניה בתיאום עם משרד איכ"ס ומשרד החקלאות.

(37) תותר בנייה בקו בניין 0 עם שטח המגורים של אותה נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים לקבלת היתר בניה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים.

א. חדרי אירוח: היתרי בניה לחדרי אירוח ינתנו בהתאם לדרישות בינוי ועיצוב שבתכנית ג/11043.

ב. בעל הזכות בקרקע: היתר לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית והתומכים בחקלאים פעילים יינתן רק לבעל הזכות בקרקע.

ג. תכנית בינוי וגינון: יש לצרף לבקשה להיתר תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח, שתכלול העמדת כל המבנים הקיימים והמתוכננים, ותציג מימוש אפשרי של כל הזכויות המותרות. תכנית הבינוי תכלול התייחסות להשתלבות ארכיטקטונית, ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה, נגישות וחניות בתחום המגרש. כמו כן, תצורף תכנית גינון שתכלול התייחסות להסתרה הנופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ד. מבנים בסביבה: הבקשה להיתר תכלול סימון של המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים, וציון השימושים בהם.

ה. חו"ד משרדי ממשלה: לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת חו"ד ממשלתי הממשלה הבאים לפי העניין או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרידים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים.

ו. מטרידים: לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ח' לעיל), השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושי מגורים ו/או פעילות חקלאית.

ט. היתרים בתא שטח 100A: יותנו בקבלת חו"ד רכבת ישראל. כל הפתרונות האקוסטיים כולל רעש, רעידות וכיוב' יחולו על היזם.

י. הסכמת בעלי הקרקע: לא יתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי לתעודת גמר הינו בצוע בפועל של פתרון גישה, חניה ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

ב. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ג. בדיקת תשתיות:

- בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
- מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר לבניה לשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
- תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.

ד. תנאי למתן היתר לשימושי פל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ניהול מי נגר	6.3
<p>1. תובטח תכסית פנויה של 20% 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>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, 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 יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד שלישית בכל הנחלות המערביות (בתאי שטח 52H-60H) לפסי הרכבת (עד רחוב האקליפטוס) הינו פיתרון ניקוז הולם של שטחי הנחלות לתעלת ניקוז מאספת, יצירת מוצא ניקוז מכל זוג נחלות לתעלה זו ו/או העמקת והרחבת התעלה הקימת הכל בתיאום עם רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>5. יש להסדיר את נחל יסף אשר מול הרחבה הקיימת על מנת למנוע הצפות עתידיות וכתנאי להוצאת היתרים (בניה חדשה ותוספות) למגרשים הסמוכים.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתרים למבנים חקלאיים בתאי שטח 52H-60H הינו מתן פתרון הולם לניקוז תאי שטח אלה לנקודה הנמוכה ביותר בתעלה המזרחית תוך הסדרת תעלה מערבית ותעלה מזרחית בתיאום ואשור רשות הניקוז האיזורית.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. היתר בנייה בתאי השטח בה 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.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>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 בה יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ו. 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 לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חווד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.</p>	

6.4	שמירה על עצים בוגרים	
	<p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם כרטיס ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. היזם יחויב בנטיעת עצי חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה בגבולות הישוב.</p> <p>ד. עבודות כריתה תבוצענה לאחר קבלת היתר בנייה ורשיונות כריתה כדין.</p>	
6.5	שימור	
	<p>1. בתאי שטח 295, 405, 307, 301 ההוראות יהיו ע"פ תכנית מפורטת נפרדת לשימור שתאושר בעתיד.</p> <p>2. בשטחים הכוללים את שדרת האקליפטוס, תנאי לקבלת היתר לבניה ו/או עבודות פיתוח העלולות להזיק לשדרת האקליפטוס או לשנות את מופעה וכן לתכניות מפורטות ותכניות בינוי יהיה עריכת תיעוד מקדים.</p>	
6.6	פיתוח סביבתי	
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בנייה וכדי</p>	
6.7	תשתיות	
	<p>מנגנון ניטור ובקרה. 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 הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. במקרה של פיצול מגרש מנחלה, חיבור הביוב הקיים לנחלה ישמש כחיבור הביוב לנחלה ולמגרש המפוצל. באחריות המגרש המפוצל להסדיר בתכנית ההיתר/פיצול קו ביוב פרטי בתחום הנחלה עד החיבור הקיים.</p>	
6.9	פיתוח תשתית	
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	

6.9 פיתוח תשתית	
<p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

6.10 מבנים קיימים	
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. 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 בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית 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 בקווי 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>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

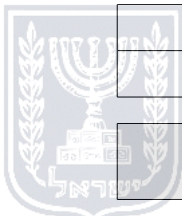
6.11 חלוקה ו/ או רישום	
תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	

6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

7.2 מימוש התכנית

זמן מוערך למימוש התכנית: 10 שנים מיום אישורה.