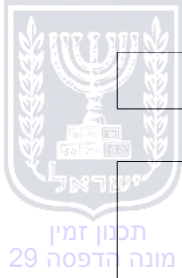


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0962019

פיצול מגרש מנחלה - נחלה 151, לימן



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 261-1017870
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 03/11/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/01/2022

להפקיד את התכנית
07/06/2022

תאריך י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו בנחלה קיימת מס' 151 - לפי תכנית ג/ 18731 בלימן, התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה למגורים מ 2.5 יח"ד בשטח 495 מ"ר עפ"י ג/18731 ל- 3.5 יח"ד בשטח 715 מ"ר.

פיצול מגרש מגורים מהנחלה, השלמת שטחי המגורים ל 2.5 דונם על חשבון קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי והסדרת קווי בנין.

לפי תמ"מ 9/2 מותרות בישוב 490 יח"ד.

לפי תמ"א 35/1 מותרות בישוב 450 יח"ד.

עפ"י תכנית מאושרת נוצלו רק 325 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרש מנחלה - נחלה 151, לימן

ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0962019

1.2 שטח התכנית 12.419 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 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	210550
	קואורדינאטה Y	773350
1.5.2 תיאור מקום	נחלה 151, לימן	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: לימן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לימן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18212	מוסדר	חלק	12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/12/2014		1840	6942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18731 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18731



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 51 18/01/2022	פרי רימר	18/01/2022		1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 43 25/01/2022	פרי רימר	08/04/2021		1: 500	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	אנה שוסטרמן			לימן	(1)		052-6637997		liran25@net vision.net.il
	פרטי	דוד שוסטרמן			לימן	(2)		052-6637997		liran25@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 151.

(2) כתובת: נחלה 151 לימן.

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		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	04-8266330		riehmermp@ 012.net.il
	מודד	סעיד סעב	762	סעיד סעב מודד	אבו סנאן	(1)		04-9967147		saidsaab7@g mail.com

(1) כתובת: אבו סנאן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

פיצול מגרש מנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש למגורים מנחלה.
2. תוספת יח"ד 3 בנחלה.
3. קביעת זכויות והוראות בינוי.
4. הסדרת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	12C
מגורים בישוב כפרי	12A
קרקע חקלאית	12B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	12A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	12B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	12C
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	12A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	12B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,207.04	17.77
קרקע חקלאית	10,210.89	82.23
סה"כ	12,417.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.02	4.03
מגורים בישוב כפרי	2,000.04	16.11
קרקע חקלאית	9,918.5	79.87
סה"כ	12,418.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בניית בית מגורים חד משפחתי לרבות בריכת שחיה, חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום.</p> <p>סדנאות או משרדים למקצועות חופשיים במסגרת מבנה המגורים וע"ח השטח העיקרי, לשימוש בעל המקום ומשפחתו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ- "שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית.</p> <p>2. בריכה לא מקורה לא תחשב באחוזי הבנייה והתכסית.</p> <p>3. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>4. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>6. היתר בנה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>עליית גג:</p> <p>א. במבנה למגורים עם גג משופע מכוסה רעפים, תותר בניית עליית גג על פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. הזווית לגג משופע תהיה בין 20-45 מעלות.</p> <p>ג. שטח הבניה לעליית גג כלול בסך השטחים המותרים לבניה.</p> <p>ד. עליית הגג לא תחרוג מהוראות הגובה של המבנה.</p> <p>ה. במבנה הממוקם בין 2 יעודים עם קו בנין "0" ביניהם, השימושים יופרדו עם קיר הפרדה.</p> <p>מרתף:</p> <p>שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין. שטחי שרות במרתף יותרו על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה.</p> <p>מחסן: תותר הקמת מחסן דירתי, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.</p> <p>המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p> <p>חניה:</p> <p>החניה תהיה בשטח המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.</p> <p>חניה מקורה תתוכנן כחלק מהמבנה או לחילופין מפיתוח החצר, באופן שתשתלב במרקם הכללי.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. לא תותר התקנת מייכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מייכלי גז, מייכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את</p>

4.1	מגורים א'
	<p>הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.</p> <p>2. מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית עם חיבורים תת קרקעיים לבית.</p> <p>4. חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור וכן מיקום שערים, שילוט מואר וכו' יבוצעו בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>בהתאם לג/18731 - שימושים</p> <p>א. מגורים, לרבות בריכת שחייה.</p> <p>ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (להלן "שת"ח"):</p> <p>1. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי התיישב כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי ("צימרים"), מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו')</p> <p>2. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>3. מקצועות חופשיים ושירותי חינוך- משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. הקמת חדר למידה לילדים ונוער.</p> <p>ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום (להלן: "שמ"ח"):</p> <p>1. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים שסביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2. חקלאות תיירותית- מבנים ושירותים לביקור קהל בשטחים ומתקנים המשמשים בפועל לפעילות חקלאית, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת קיימת, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים ומצחי מרפא וכד', לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון: ציפורים ודגי נוי.</p> <p>3. טיפול בכלים חקלאיים- מוסמכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ד. שימושים חקלאיים- גידולים חקלאיים חממות ובתי צמיחה. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ה. מבנים לגידול ואחזקת בעלי חיים מכל הסוגים- גידול ואחזקת בעלי חיים.</p> <p>ו. מרכיבי ביטחון.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הכול בהתאם לג/18371</p> <ol style="list-style-type: none"> היקף בנייה מותר לבתי מגורים : ניתן לבנות 2 יח"ד רגילות ועוד יח"ד קטנה בשני מבנים. שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה. הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן. בריכת שחיה. <p>א. בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</p> <p>ב. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ה. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>ו. היתר בניה ינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p> <p>4. חדרי אירוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים, מקלחת ומטבח אחד בלבד. במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח מגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות מגורים הקיימות והפרטנציאליות. היקף בניה לשימושי שת"ח ושמ"ח (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על פעילות חקלאית) : <p>ימוקמו באזור המגורים בישוב כפרי, וזאת בנוסף לשימוש המגורים. יחד עם זאת, במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>6. שימושים חקלאיים</p> <p>ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר בניית מרתף ביחידת דיור רגילה בבית מגורים בכפוף להוראת תכנית זו. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחיצו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
ג	<p>גגות</p> <p>מתקנים משולבים בבניין :דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש יותקנו בגג ושולבו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.2	מגורים בישוב כפרי
	מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
ד	<p>חניה</p> <p>- שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש. - תותר הקמת מבנה חנייה בצמוד למבני המגורים או בנפרד. - הקיר הגובל בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.</p>
ה	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>א. ניתן לחלק מגרש הייעוד מגורים בישוב כפרי ל-2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי. המגרש השני יישאר אף הוא ביעוד מגורים ישוב כפרי, יהיה בגודל כפי שנקבע בהערה י' ברמת הטבלה שבטבלה 5 בהוראות תכנית זו, ויותר בו שימוש למגורים בלבד. זכויות הבניה יהיו מתוך זכויות הבניה למגורים ולא בנוסף. ב. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל.</p>
ו	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים ומתקנים קיימים לטיפול ו/או אחזקת בעלי חיים ובעלי כנף : - בתחום המגורים של נחלה חקלאית לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים חדשים לגידול ו/או אחזקת בעלי חיים, לרבות תוספות למבנים ו/או מתקנים שקיימים. - יותר שימוש במבנים קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, המרחק בין מבני המשק החקלאיים לבין מבני המגורים ויחידות האירוח יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ב. קווי בניין</p> <p>- קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי הבניין. - במקרה של סתירה בין קווי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט. - במגרשים הגובלים בדרך משני צידיהם, יחשבו קווי הבניין הגובלים בדרך- קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבניין הנותרים ישבו כקווי בנין משניים. - במגרשים שאינם גובלים בדרך, ייקבעו קו בניין קדמי עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתרי בנייה.</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים/ חדרי אירוח חדשים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום יהיה לפי אכלוס המבנה.</p>
4.3	קרקע חקלאית



קרקע חקלאית	4.3
<p data-bbox="1161 143 1276 174">שימושים</p> <p data-bbox="1374 143 1436 174">4.3.1</p> <p data-bbox="1059 188 1276 219">בהתאם לג/18731 :</p> <p data-bbox="1082 282 1276 313">א. עיבוד חקלאי.</p> <p data-bbox="225 327 1276 358">ב. הקמת מבני משק חקלאיים- מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים.</p> <p data-bbox="161 371 1276 403">מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.</p> <p data-bbox="220 416 1276 448">ג. מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), מונה הדפסה 29</p> <p data-bbox="991 519 1276 551">באישור משרד הבריאות.</p> <p data-bbox="539 564 1276 595">ד. יחידות אירוח קיימות שאושרו כדין עד מועד אישור תכנית זו.</p> <p data-bbox="991 609 1276 640">ו. קווים ומתקני תשתית.</p> <p data-bbox="1066 654 1276 685">ז. מרכיבי ביטחון.</p> <p data-bbox="970 698 1276 730">ח. דרכים לשרות חקלאות.</p> <p data-bbox="1182 752 1276 784">הוראות</p>	
<p data-bbox="1018 797 1276 828">זכויות בניה מאושרות</p> <p data-bbox="1417 797 1436 828">א</p> <p data-bbox="220 842 1276 873">השימושים וזכויות הבנייה המותרים ביעוד קרקע חקלאית יהיו בהתאם לשימושים ולזכויות המותרים באזור רגישות 6 עפ"י תכנית ג/21904 בלבד ובתנאי יידוע הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות עפ"י סעיף 149 לחוק. דרישת הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול ענף חקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים וגידור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	2	9	1		57	284			64	220	500	12C	מגורים	מגורים א'		
0	(6) 3	3		2	(5) 7.5	2	60	(4) 60	623			(3) 128	(2) 495	2000	12A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
0	3	3		1	(11) 5	(10) 4	60	60	(9) 160			(8)	(7) 160	2000	12A	תיירות	מגורים בישוב כפרי		
0	3	3		1	(11) 5		60	60	(12) 140				(12) 140	2000	12A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי		
0	(6) 3	3		1	(11) 5		60	(14) 60	200				(13) 200	2000	12A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
3	(6) 3	(6) 3		1	5		80		(15) 1250				(15) 1250	9919	12B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		



תכנון זמין
מנהל הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (1)	12C	מגורים	מגורים א'
5	12A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	12A	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5	12A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5	12A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
0	12B	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:

- תותר הקמת מחסן דירתי בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.
- המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בנין אחורי 0 מ', או בפנינת האחוריות של המגרש (אחורי וצידי 0 מ') או בקו בניין צידי 0 מ'. בנייה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.
- הקיר הגובל בגבול המגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.
- במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מעל פני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.
- ה. מרווחים בין בניינים: מרחק בי מבני מגורים לא יפחת מ-6 מ' או בהתאם לקיים.
- ו. שיפור ו/או שיפור ו/או תוספת למבנים לגידול בעלי חיים, יותר עד 100 מ"ר, רק אם הם דרושים על פי חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים, ורווחות בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ז. תותר התקנת מבנים לשתי"ח במרחק 6 מ' או 0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 3 מ' או 0 מ' זה מזה. קווי הבניין ומגבלות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.
- תותר התקנת מבנים לשמ"ח ולשימושים חקלאיים במרחק 12 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 6 מ' זה מזה. קווי הבניין ומגבלות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.
- יותר קו בניין 0 מהגבול המשותף בין ייעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: בין מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וכן קרקע חקלאית.
- ח. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי, במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תדרש הסכמת שכן. זונה הדפסה 29
- שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.
- ט. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בנין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בנין צידי 0 מ'. בנייה בקו בנין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית. שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו-15 מ"ר ליחיד קטנה.
- י. במגרש מגורים שיפוצל מנחלה חקלאית יהיו הוראות הבניה כדלהלן:
 - גודל מגרש מרבי: 500 מ"ר.
 - שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת: 220 מ"ר.
 - שטח שירות מעל לכניסה הקובעת: 64 מ"ר.
 - ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

- אחוזי בניה כוללים : עד 60% אך לא פחות מ-160 מ"ר.
- תכסית קרקע: 45%.
- מספר יחידות דיור : 1.
- מספר קומות מעל לכניסה הקובעת : 2.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 8.5 מ'.
- קו בנין צידי-ימני : 3 מ'.
- קו בנין צידי-שמאלי : 3 מ'.
- קו בנין אחורי : 3 מ'.
- קו בנין קדמי : 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט לבניה קיימת ערב אישור התכנית בלבד. כל בניה חדשה תבנה לפי הוראות התכנית.
- (2) 2X220 יח"ד + 55 יח"ד צמודה לבית בעל הנחלה.
- (3) עבור 2 יח"ד 64X2 לפי החלוקה הזאת : חניה מקורה ל 2 כלי רכב 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר, אחרים 10 מ"ר.
- (4) סה"כ אחוזי הבניה ביעוד זה לא יעלה על 60% לכלל השימושים.
- (5) 7.5 מ' לגג שטוח או 8.5 מ' לגג רעפים. גובה מחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מעל פני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.
- (6) או לפי תשריט.
- (7) 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים. ניתן לנייד בין זכויות הבניה בין שמ"ח ושת"ח בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל הזכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.
- תתכן גמישות במספר יחידות האירוח בהתאם לתקן משרד התיירות אך לא מעבר לסך הזכויות המותרות לאירוח.
- (8) שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.
- (9) 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים. ניתן לנייד בין זכויות הבניה בין שמ"ח ושת"ח בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל הזכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר. תתכן גמישות במספר יחידות האירוח בהתאם לתקן משרד התיירות אך לא מעבר לסך הזכויות המותרות לאירוח.
- (10) יחידות אירוח.
- (11) יותר גובה מבנה למטרות חקלאיות מעל הגובה הנ"ל, באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (12) עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על פעילות חקלאית. 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל הזכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.
- (13) בתאי שטח בהם קיים שימוש למבנים לגידול בעלי חיים בפועל ביום אישור התכנית, יותר בנוסף מבנים למטרה זו עד 100 מ"ר.
- (14) סה"כ אחוזי הבניה ביעוד זה לא יעלה על 60% לכלל השימושים. בנוסף בתאי שטח בהם קיים שימוש למבנים לגידול בעלי חיים בפועל ביום אישור התכנית, יותר בנוסף מבנים למטרה זו עד 100 מ"ר.
- (15) עבור מבנים. 80% לחממות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

הנחיות סביבתיות בתחום מגורים בישוב כפרי ובקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות :
שפכים :

-שפכים בתחום התוכנית יחוברו למערכת מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים
-איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות
וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיכ"ס.
-בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח כל מתקן ייצור, על מנת לעמוד
בדרישות לאיכות שפכים .

-כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע אל
מערכת הניקוז ו/או מי התהום.

ניקוז :

-בכל ייעודי השטח שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשיה וחלחול מי נגר.
- מערכת הניקוז בכל שטחי התוכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות
השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים
והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים .

-הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז . ביצוע הניקוז ייעשה במקביל
לביצוע התשתיות .

-תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.
-מתוך שטח כל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה
לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש . שטחים
חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') ניתן יהיה
להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני
החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי
בתחומי המגרש בהיקף הנדרש .

-ניקוז אזורים ציבוריים ושטח פרטי פתוח לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים
חקלאיים פתוחים

- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי
השטח לבין קווי הבניין.

-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה
המקומית .

פסולת ואשפה :

-דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים .

-חדרים לאצירת בנייים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם יוצבו בתחומי
המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם
לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית
אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר
בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר
המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

6.1 סביבה ונוף	6.1
<p>זיהום אויר :</p> <p>כל פעילות המייצרת פליטות עשן, ריח אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק בית, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ושאו שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובתקנות הקבועות בחוק.</p> <p>- למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי היצור, מערכת דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים שינוע ותנועת כלי רכב וכו') לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>חומרים מסוכנים :</p> <p>- לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש /אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק - עבודות הריסוס יוגבלו בקרבת אזור המגורים עפ"י הנחיות המשרד לאיכ"ס</p> <p>מפגעי ריח :</p> <p>אחסון מוצרי מזון לבהמות והובלתם יעשו תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר.</p> <p>רעש</p> <p>-מפלס הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי .</p> <p>-בעל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על : בשעות היום 07:00-21:00 עד 45DBA ובשעות הלילה 21:00-07:00 לא יעלה על רעש הרקע .</p> <p>קרקע:</p> <p>לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות טיב הקרקע</p>	

6.2 עתיקות	6.2
<p>1. על שטח עתיקות המוכרז כדין יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות .</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שחמור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט -1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ושאו המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה /או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.3 חניה	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה -הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות</p>	

6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 אוירי 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 <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע 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 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.</p>

6.5	ביוב
	<p>חיבור הביוב הקיים לנחלה ישמש כחיבור הביוב לנחלה ולמגרש המפוצל. באחריות המגרש המפוצל להסדיר בתכנית ההיתר/פיצול, קו ביוב פרטי בתחום הנחלה עד לחיבור הקיים.</p>

6.6	תקשורת
	<p>קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים</p>

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו. ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה



<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>המקומית של תכנית לפיתוח השטח , כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש .</p> <p>ג. קווי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומו .</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח .</p> <p>ה. כל עבודות פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ 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.</p> <p>ו. היזם יחויב בנטיעות עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ז. ביצוע העבודות /כריתה /העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p> <p>ח. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור -אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה</p> <p>המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>פיקוד העורף - לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים :</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), מתוקף ולאחר אישור תכנית זו, לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחר את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בנייה למבנים שאינם למגורים :</p> <p>- תנאי להיתר בניה להקמת מבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים שתציג את פוטנציאל הבנייה, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.</p> <p>- בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים, יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p> <p>- במידה ותוספת הבניה הדרושה להמעטת מטרדים והבטחת התנאים הסביבתיים חורגת מתחום קווי הבניין, יהיה צורך לקבל את הסכמת השכן הגובל. אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.</p> <p>- תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תאום</p>	

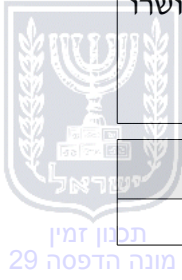
תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב מרחקי הצבה.</p> <p>- בקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>- לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חו"ד משרד 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 חנייה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד צשרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה(מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>- היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב' ו-4.1.1 ג' יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בדרך קבע.</p> <p>- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו, לרבות מענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	



מבנים קיימים	6.13
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר מעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>- מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית</p> <p>- מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים</p> <p>- ינקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר. תוספת למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



הריסות ופינויים	6.14
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29