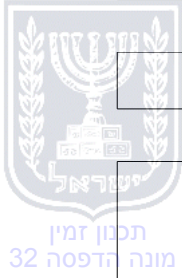


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0673442

פיצול והסדרת נחלה 57, ציפורי



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 254-0673442

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 20/05/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000956733/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהסדרת גבולות נחלה 57 הממוקמת בחלק המערבי של מושב ציפורי. בנחלה אושר להקים 2 יח"ד + יחידת הורים בשטח של 60 מ"ר. בנחלה הוקמה יחידת אירוח שחורגת מעט אל השטח הציבורי הפתוח ממזרח לנחלה ושהתכנית מבקשת להסדיר את הגבולות בין הנחלה לשצ"פ ללא שינוי בגודל היעודים. בנוסף, התכנית מבקשת לפצל מגרש מהנחלה ביחד עם זכויות בניה להקמת יחידת דיור אחת מתוך היחידות המאושרות בנחלה וללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות. התכנית אינה משנה את שימושים, סך זכויות הבניה ומס' יח"ד של המגורים בישוב כפרי שאושרו בנחלה 57 בתוכנית 254-337733 ובתוכנית ג/18468.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול והסדרת נחלה 57, ציפורי

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0673442

1.2 שטח התכנית 11.190 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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	226025
קואורדינאטה Y	739415

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מס' 57 ביישוב ציפורי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: צפורי

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17612	מוסדר	חלק		3, 10
17663	מוסדר	חלק		14

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 למרקם שמור משולב, מרקם כפרי לשמור, רגישות סביבתית גבוהה תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/ 9 /2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/ 21904</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
<u>ג/ 2463</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית ג/ 2463.	4257	519		30/10/1994
<u>ג/ 9075</u>	שינוי	הוראות תכנית ג/ 9075 ממשיכות לחול לגבי השטח הציבורי הפתוח בלבד (תא שטח 502). לגבי יתר היעודים בשטח התכנית לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית ג/ 9075.	4626	2713		08/03/1998
<u>254-0337733</u>	החלפה	בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית 254-0337733	7820	8253		31/05/2018
<u>ג/ 18468</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18468. הוראות תכנית ג/ 18468 תחולנה על תכנית זו.	6471	6386		11/09/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 55 19/06/2023	אור קמינסקי	19/06/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		צפורי-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	צפורי			04-6556440		
	פרטי	טל דניאל אליס (2)			צפורי					tzanel@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ציפורי.

(2) כתובת: ציפורי נחלה 57.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל אליס			צפורי	(1)				

(1) כתובת: ציפורי נחלה 57.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי			חדרה	ביאליק	84	077-2100710	077-2100710	office@ok- plan.com
מודד	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)				m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת: כפר מנדא 1271 מיקוד 17907.

תכנון זמין
מונה הדפסה 32תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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
בית אריזה	מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקרור של תוצרת חקלאית.
בית צמיחה	מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן כל הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון ממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
בריכת דגים	מתקן המשמש לצורך גידול דגים וע"ח במים.
דיר צאן, רפת, אורווה	מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפול, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדורש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל. דיר צאן ורפת יכללו גם מכון חליבה.
חומרים מסוכנים	רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993.
לול	מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלווים - לרבייה, לבשר ולבצים) לפי הפירוט הבא: 1. מבנה גידול על רפד- מיועד לאימון וגידול פרגיות והודים לרבייה על רפד. 2. סככות סוללות- מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. 3. מבנים מבוקרים - לגידול מבוקר של כופות כולל חדרי פיקוד ובקרה. לול יכול לכלול חדר פיקודי ובקרה, מיכלי תערובת, מים גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בעופות.
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או אחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישורין לשימוש חקלאי.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
מכון רדיה	מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.
מפטמה	רפת ליצור חלב, לפיטום ולצורכי גידול בלבד.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ומגורי בנו הממשיך בחזית וכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
פלי"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות 1,2,3 המפורטות בסעיף 4.1.
פסולת חקלאית	פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים	1. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. 2. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. 3. מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. 4. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2-שימושים	א. עיבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת

הגדרת מונח	מונח
<p>חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות חקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמאת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבו ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לי להיצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים למוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים-מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	<p>מבוססים על הפעילות החקלאית</p>
<p>1. תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>3. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>1. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>2. בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת.</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>	<p>קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים</p>
<p>שימושים המבוססים על הפעילות החקלאים (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות 1,2,3</p>	<p>שמ"ח/שת"ח (פל"ח)</p>
<p>מים ששימשו לטיפה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.</p>	<p>שפכים</p>

מונח	הגדרת מונח
תשטיפים	נוזלים כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למינהם.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת גבולות ופיצול מגרש מנחלה 57 במושב ציפורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גיאומטרי בין גבולות המגורים והחקלאות בתוך המגרש ללא שינוי בגודל ובזכויות הבניה.
2. שינוי יעוד חלק מתא השטח המיועד למגורים בישוב כפרי למגורים אי לצורך פיצולו.
3. שינוי בקווי הבניין.
4. החלפת שטחים עם שטח ציבורי פתוח ללא שינוי בגודל שטחי היעודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	57B
מגורים בישוב כפרי	57A
קרקע חקלאית	57C
שטח ציבורי פתוח	502

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	57A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	57C
להריסה	מגורים בישוב כפרי	57A
להריסה	קרקע חקלאית	57C
להריסה	שטח ציבורי פתוח	502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	2,805	25.07
קרקע חקלאית	7,600	67.92
שטח ציבורי פתוח	785	7.02
סה"כ	11,190	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	4.47
מגורים בישוב כפרי	2,305	20.61
קרקע חקלאית	7,595.94	67.91
שטח ציבורי פתוח	784.93	7.02
סה"כ	11,185.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרד לבעל מקצוע חופשי, המתגורר פיזית בבית המגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ככל שתוקם קומת עמודים מפולשת היא תשמש לשימושים נלווים למגורים בלבד.
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים בפעילות החקלאית (שת"ח) בכפוף להוראות תכנית ג/18468 ובהתאם לקבוצות להלן כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל: קבוצה 1- שימושים חקלאיים. קבוצה 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית. קבוצה 3- שימושים תומכים לפעילות חקלאית.
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. והכל בכפוף להוראות תכנית ג/21904.
4.3.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות מגבלות וזכויות בנייה לשטחים אלה יהיו בהתאם לתוכנית ג/21904 מבנים חקלאיים או כל תכנית מפורטת אחרת שתחליף אותה, הכל על-פי תנאי המשרד להגנת הסביבה. השימושים באזור זה יותרו בתנאי שאינם מהווים מפגע סביבתי כגון ריסוס ושימוש ברעלים.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	ישמש לגינון, מעברים להולכי רגל וניקוז. תחנת שאיבה תת קרקעית.
4.4.2	הוראות
א	מבנים קיימים התכנית אינה פוגעת במבני תשתית קיימים מעל ומתחת לקרקע.

שטח ציבורי פתוח	4.4



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	3 (4)	3 (4)	3	1	2	9 (3)	1	45	225	(2)	(2)	50	(1) 175	500	מגורים א'		
				1	2		(5) 2		1037	(2)	(2)	230	807		מגורים מגורים בישוב כפרי		
				0	2				200				(6) 200		מגורים מגורים בישוב כפרי		
				0	2		(8) 4		300				(7) 300		מגורים מגורים בישוב כפרי		
(9) 5	0	3	(4) 3	1	2	(3) 9		60	1537			230	1307	2305	מגורים מגורים בישוב כפרי		
0	3	3	3	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)		מגורים מגורים בישוב כפרי		
(11)	(11)	(11)	(11)	1							50			785	שטח ציבורי פתוח		

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:

- תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי-שמאלי 0 בתנאי שניקוז הגג יהא לכיוון המגרש.
- תותר בנייה בקו 0 בין שטח המגורים בישוב כפרי לשטח החקלאי.
- בגבול שבין תאי שטח 57A ו-57B תותר בניה במרווח מינימלי של 3 מ' עם פתחים או 0 ללא פתחים.
- יח' האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- סה"כ אחוזי הבנייה בשטח המגורים לא יעלו על 60% לכל השימושים יחדיו.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבנייה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- גובה קומת עמודים מפולשת לא יגדל מ- 2.20 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 40 מ"ר למשרד.
- (2) בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (3) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.
- (4) 3 או 0 ללא פתחים.
- (5) יחיד + יחידות הורים בשטח שלא יגדל מ-60 מ"ר ובמבנה אחד.
- (6) מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.
- (7) א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.
ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים.
ג. עד 160 מ"ר עבור עד 4 יחידות אירוח.
ד. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.
- (8) יחידות אירוח.
- (9) או כפי שמסומן בתשריט.
- (10) עפ"י תוכנית ג/21904.
- (11) 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה להיתר.
6.2	ניהול מי נגר	יותר שטחים חדירי מים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית.
6.3	תנאים בהליך הרישוי	<p>(1) מגורים א:</p> <p>א. היתר בניה לתעסוקה יינתן בתנאי שהתעסוקה תשמש לפרנסת הגרים פיזית בבית המגורים.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תלווה בהסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה.</p> <p>(2) מגורים בישוב כפרי:</p> <p>א. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ב. הליך הרישוי יכלול תכנית פיתוח אשר תכלול את כל תחום מגרש המגורים בישוב כפרי בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, לרבות דרכי הגישה והחנייה.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול ככל הנדרש הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ד. בנספח ההעמדה המצורף לבקשה להיתר יוצגו אופן המימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים המאושרים בתכנית זו בנחלה.</p> <p>ה. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות בישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), הגשת בקשה להיתר לשימושים מקבוצה מספר 3 תידרש להכנת "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).</p> <p>(3) תידרש קבלת מידע והיוועצות עם הגורמים להלן:</p> <p>א. המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים.</p> <p>ב. משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים.</p> <p>ג. משרד הבריאות לעניין חיבור לאספקת המים.</p>
6.4	עתיקות	היה וימצאו עתיקות בתחום התכנית, אשר יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.5	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32