

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0649178

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18326, חלקה 15, במושב בצת

צפון

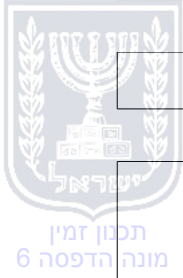
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה פיצול נחלה חקלאית במושב בצת, קרי הפרדת מגרש בשטח 500 מ"ר מתוך הנחלה ליעוד מגורים א'.
הנחלה החקלאית הינה נחלה קיימת בתכנית תקפה 201-0308916.
כמו כן, התכנית מניידת זכויות בניה וקובעת והוראות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 18326, חלקה 15, במושב בצת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

201-0649178

מספר התכנית

9.011 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

212883

קואורדינאטה X

775533

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מושב בצת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בצת

נפה

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
18326	לא מוסדר	חלק		12, 14-15, 58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1/35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/1. הוראות תכנית תמא/ 35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2/9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/9. הוראות תכנית תממ/ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 18306	החלפה	תכנית זו כוללת את הוראות תכנית ג/18306 ומחליפה אותה.	6669	533	07/10/2013
ג/ 4797	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4797 ממשיכות לחול.	3394	90	30/10/1986
201-0308916	החלפה	תכנית זו כוללת את הוראות תכנית 201-0308916 ומחליפה אותה.	7314	9153	04/08/2016
ג/ 11043	החלפה	תכנית זו כוללת את הוראות תכנית ג/11043 ומחליפה אותה.	5099	3498	04/08/2002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל רם בן דוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכל רם בן דוד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/07/2020	מיכל רם בן דוד	11: 44 24/07/2020	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	אורי נחמיה			בצת	(1)			04-9808325	mulreches@gmail.com
	פרטי	תמר נחמיה			בצת	(1)			04-9808325	mulreches@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי 2283000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי נחמיה			בצת	(1)			04-9808325	mulreches@gmail.com
פרטי	תמר נחמיה			בצת	(1)			04-9808325	mulreches@gmail.com

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי 2283000.

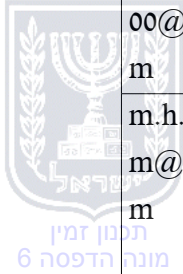
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558263		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל רם בן דוד	38737		גבעת שמואל	אורנים	5			michalram1000@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסין עבד אלחלים	934	חוסין עבד אלחלים מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-9508276	m.h.mhndse@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1271.



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
שמ"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית במקום
שת"ח	שימושים תומכים לחקלאים פעילים

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**

הפרדת מגרש מנחלה חקלאית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ'מגורים' ב'שוב כפרי' ל'מגורים א'.

2. תוספת יח"ד.

3. קביעת זכויות והוראות בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	100
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.01	5.55
מגורים בישוב כפרי	1,999.99	22.19
קרקע חקלאית	6,511.15	72.26
סה"כ	9,011.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. מגורים, לרבות בריכת שחיה.

ב. שת"ח:

1. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במקש החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב, כדלקמן: חדרי אירוח לאכסון תיירותי, מסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום.

2. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי, בריכה טיפולית, קייטרינג, אפיה וכו'.

3. מקצועות חופשיים ושירותי חינוך- משרדים למקצועות חופשיים וכן שירותים כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום לקשישים, טיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים, חדרי למידה לילדים ונוער וכו'.

ג. שמ"ח:

1. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקעו ע"י הגופים המוסמכים.

2. חקלאות תיירותית- מבנים ושירותים לביקורי קהל בשטחים ומתקנים המשמשים בפועל לפעילות חקלאית, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת קיימת, גידול פירות אקזוטיים וכו' לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, כגון: ציפורים ודגי נוי.

3. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ד. שימושים חקלאיים:

1. גידולים חקלאיים, חממות ובתי צמיחה. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.

2. גידול ואחזקת בעלי חיים מכל הסוגים, בתנאי שטח בהם קיים שימוש זה בפועל ביום אישור התכנית, בשטח בנוי שלא יעלה על 100 מ"ר.

ה. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

ו. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר שימוש אשר עלול עפ"י שיוול דעתה לגרום למטרדים סביבתיים.

ז. מרכיבי ביטחון.

4.1.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. ניתן לבנות יח"ד רגילה אחת ועוד יח"ד קטנה במבנה משותף.

2. היקף בניה מותר לבתי מגורים:

א. סה"כ השטח למגורים 275 מ"ר שטח עיקרי + 64 שטחי שירות כמפורט להלן:

ב. יח"ד רגילה:

220 מ"ר שטח עיקרי.

4.1

מגורים בישוב כפרי

64 מ"ר שטחי שירות לפי ההתפלגות הבאה :

שטחי שירות מעל מפלס הכניסה (חניה מקורה ל-2 כלי רכב- 30 מ"ר, מחסן- 10 מ"ר, ממ"ד- 14 מ"ר אחרים- 10 מ"ר).

שטחי שירות במרתף יותרו על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה.

ג. יח"ד קטנה אחת, צמודה ליח"ד רגילה, הכוללת 55 מ"ר שטח עיקרי ושירות גם יחד.

3. מחסן דירתי :

א. תותר הקמת מחסן דיברתי בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.

ב. המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.

ג. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.

ד. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

4. מתקנים משולבים בבניין :

דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.

5. מרווחים בין בניינים :

א. מרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ-6 מ'.

ב. 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.

6. חדרי אירוח :

א. תותר הקמת יחידות אירוח, על חשבון השטחים המותרים עפ"י תכנית זו לשימושים תומכי חקלאים פעילים. גודל יחידת אירוח לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

ב. תנאי להיתר ליחידות אירוח יהיה סימון מקומות חניה בהתאם לתקן.

ג. מרווחי בניה בין יחידת אירוח לבין בתי מגורים או כל מבנה מקבוצת שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) יהיה 6.0 מ' לפחות או 0 מ', בנוסף לקווי הבניין ותא השטח כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5.

ד. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סטנדרטיים, מקלחת ומטבח אחד בלבד.

ה. במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה מגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם.

ו. תנאי להיתר בניה ליחידת אירוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח המגורים בנחלה, אשר תראה בין היתר את מיקומם של יתר המבנים בנחלה, כולל יחידות המורים הקיימות והפוטנציאליות.

7. היקף בניה לשימושי שת"ח ושמ"ח :



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>א. השימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב'ג' (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) ימוקמו באזור 'מגורים בישוב כפרי' וזאת בנוסף לשימוש המגורים. יחד עם זאת, במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים ביעוד המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלו בשטח 'קרקע חקלאית' עם הנחיות מיוחדות. בכל מקרה, סך כל אחוזי הבניה בשטח 'מגורים בישוב כפרי' לא יעלה על 60% לכל השימושים.</p> <p>ב. לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב'ג' (שימושים תומכים לחקלאים פעילים ו/או שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) יוגדרו זכויות בניה שלא יעלו על 300 מ"ר וזאת בהתאם לפרוט הבא:</p> <p>- עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, כאמור בסעיף 4.1.1 ג'.</p> <p>- עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים, כאמור בסעיף 4.1.1 ב'.</p> <p>ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בשני הסעיפים וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות להם וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>8. היקף בניה לשימושים חקלאיים:</p> <p>א. שימושים הכלולים בסעיף 4.1.1 ד' (שימושים חקלאיים) ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי בנחלה, הצמוד לאזור המגורים, או קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח 'מגורים בישוב כפרי'.</p> <p>ב. פרט ל-300 מ"ר בניה לשימושי שת"ח ושמ"ח, תותר בניה של עד 200 מ"ר נוספים עבור שימושים חקלאיים, מתוכם עד 100 מ"ר עבור גידול ואחזקת בעלי חיים בנחלות בהם היה קיים שימוש זה בפועל, טרם אישור תכנית זו. שטח זה איננו כולל שטח לחממות, בתי רשת ומנהרות עבירות המיועדים לגידול צמחי, אשר היקפם לא יעלה על 60% משטח פני הקרקע, כולל כל השימושים המותרים באותו תא שטח.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי וייכלל בשטח התכנית.</p> <p>2. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.</p> <p>3. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>4. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>5. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</p> <p>6. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתף ביחיד רגילה בבית מגורים בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>2. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>3. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו, יימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>4. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חניה בלבד.
5. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

ד

חניה

1. שטח חניה יוקצה בתוך תחום המגרש.
2. תותר הקמת מבנה חניה בצמוד למבני המגורים או בנפרד.
3. ניתן להקים מבני חניה במגבלות קווי הבניין וכן ניתן בקו בניין קדמי 1.0 מ' ו/או בקו בניין 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.
4. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.
5. גובה החניה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.
6. שטח חניה לא יעלה על 30 מ"ר ליחיד רגילה ו-15 מ"ר ליחיד קטנה.

ה

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה למבנים שאינם למגורים:

1. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת יכולת מימוש מספר כל יחידות הדיוור המותרות עפ"י תכנית זו באותו תא שטח.
2. תנאי להיתר בניה למבנה שאינו למגורים בתחום אזור המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל מגרש המגורים, שתציג את פוטנציאל הבניה, פרישת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז וכו'.
3. בכל בקשה להיתר לתוספת מבנה שאינו למגורים, יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.
4. אין לנקז את גג המבנה לכיוון המגרש של השכן.
5. תנאי להיתר בניה למבנים לשימושים חקלאיים ו/או לגידול ואחזקת בעלי חיים יהיה תיאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר וקבלת התייחסותו בכתב.
6. הבקשה להיתר תציג פתרונות חניה ותנועה בתחום החלקה.
7. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון, לרבות פתרון נופי לשילוב המבנה בסביבתו ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
8. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
9. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו לתוספת מבנים שאינם למגורים, ללא קבלת חוות דעת משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חוו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חוו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חוו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חוו"ד משרד החקלאות בדבר שמירת מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאחסון תיירותי- חוו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון.
10. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחוו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכדומה לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
11. היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 4.1.1 ב'ג' יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

מבנים קיימים

ו

- מבנים ומתקנים קיימים לטיפול ו/או אחזקת בעלי חיים ובעלי כנף:
1. בתחום המגורים של נחלה חקלאית לא תותר הקמת מבנים ו/או מתקנים חדשים לגידול ו/או



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>אחזקת בעלי חיים, לרבות תוספת למבנים ו/או מתקנים קיימים.</p> <p>2. יותר שימוש במבנים קיימים ופעילים ובתנאי שהוקמו לפי מועד אישור תכנית זו.</p> <p>3. למרות האמור לעיל, שיפוץ ו/או שיפור ו/או תוספת למבנים אלה עד 140 מ"ר, יותרו רק אם הם דרושים עפ"י חוות דעת המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח את התנאים הסביבתיים, או רווחת בעלי החיים, זאת במקרים מיוחדים ולפי שיקול דעת הועדה המקומית ובתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>1. קומה תת קרקעית במבנה למגורים לא תחרוג מגבולות הקומה שמעליה ומקווי בנין.</p> <p>2. במקרה של סתירה בין קווי הבנין הרשומים בלוח הזכויות והוראות הבניה לאלו המופיעים בתשריט, יקבעו אלו המופיעים בתשריט.</p> <p>3. במגרשים הגובלים בדרך מני צדיהם, יחשבו קווי הבנין הגובלים בדרך- קווי בנין קדמיים ואילו קווי הבנין הנותרים יחשבו קווי בנין צדדיים.</p> <p>4. תותר התקנת מבנים לשתי"ח במרחק 6.0 מ' או 0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 3.0 מ' או 0 מ' זה מזה. קווי הבנין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.</p> <p>5. תותר התקנת מבנים לשמ"ח ולשימושים חקלאיים במרחק של 12.0 מ' מבתי המגורים ובמרחק של 6.0 מ' זה מזה. קווי הבנין מגבולות המגרש יהיו כמו לגבי יתר השימושים המותרים.</p> <p>6. יותר קו בנין 0 מהגבול המשותף בין יעודי הקרקע הבאים של אותה נחלה: בין מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וכן קרקע חקלאית.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בית מגורים חד משפחתי, לרבות בריכת שחיה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. שטח עיקרי:</p> <p>220 שטח עיקרי במבנה עד 2 קומות מעל הקרקע, לא כולל עליית גג.</p> <p>2. 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>3. שטחי שירות:</p> <p>א. יותרו שטחי שירות במפלס מעל הקרקע בשטח כולל של עד 64 מ"ר (חניה מקורה ל-2 רכבים 30 מ"ר, מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 14 מ"ר, מבואה/בליטות/מתקנים טכניים 10 מ"ר).</p> <p>ב. תותר בניית מרתף על חשבון שטחי השרות המותרים מעל מפלס הכניסה.</p> <p>4. מרתף:</p> <p>א. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין וגובהו נטו לא יעלה על 2.60 מ'.</p> <p>ב. חלל המרתף בין רצפתו ותחתית תקרתו ימצא לפחות בחציו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.</p> <p>ג. תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חניה בלבד.</p> <p>ד. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p>

4.2

מגורים א'

4. מחסן דירתי :

א. תותר הקמת מחסן דיברתי בשטח עד 10 מ"ר, בצמוד למבנה המגורים או במבנה נפרד, כחלק משטחי השירות המותרים.

ב. המחסן יוקם במגבלות קווי הבניין וכן בקו בניין אחורי 0 מ', או בפינות האחוריות של המגרש (אחורי וצדי 0 מ') או בקו בניין צדי 0 מ'. בניה בקו בניין 0 מ' תותר בהסכמת שכן הגובל עם המבנה. במקרה של אי הסכמה יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בועדה המקומית.

ג. הקיר בגבול מגרש יהיה ללא פתחים וגג המבנה לא ינוקז לכיוון השכן.

ד. במחסן נפרד מבית המגורים לא יעלה גובהו ברוטו מפני הקרקע הסופיים על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.

ב

בינוי ו/או פיתוח

1. בריכה סגורה / מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כשטח עיקרי וייכלל בשטח התכסית.

2. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.

3. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.

4. שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.

5. יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.

6. היתר בניה יינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.

ג

זכות מעבר לרכב

סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב

תותר גישת כלי רכב אל מגרש מס' 3 בתחום מגרש מס' 2, באזור המסומן בלבד.

ד

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. לא תותר בניה של יותר מ-2 קומות מעל הקרקע, כולל קומת עמודים, למעט אפשרות בניית עליית גג בתחום גג משופע.

2. גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע, ממלס הכניסה.

3. גובה מפלס המגורים הצמוד לקרקע יותאם ככל הניתן לטופוגרפיה הטבעית ולא יעלה מעבר ל-1.0 מ' מפני קרקע סופיים.

ה

עיצוב אדריכלי

1. לא תותר התקנת כגון : מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.

2. מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות אשר תבוצענה תהינה תת קרקעיות.

3. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית עם חיבורים תת קרקעיים לבית.

ו

חניה

1. החניה תהיה בשטח המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

2. תותר בניית חניה מקורה על קו בניין צדדי וקדמי 0. בבניה כזו לא יופנה שיפוע הגג למגרש השכן.



4.2	מגורים א'
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. הקמת מבני משק חקלאיים- מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית ולגידול צמחים. מחסנים לציוד וחומרים לצורכי השימוש החקלאי בלבד, בתי אריזה, סככות לכלים חקלאיים וכל מבנה אחר הדרוש במישורין לשימוש החקלאי.</p> <p>ג. מבנים ומתקנים קיימים לגידול בעלי חיים ובעלי כנף (לולים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), באישור משרד החקלאות.</p> <p>ד. יחידות אירוח בנחלות שאושרו עפ"י תכנית ג/4797.</p> <p>ה. חממות ובתי צמחיה.</p> <p>ו. קווים ומתקני תשתית.</p> <p>ז. מרכיבי ביטחון.</p> <p>ח. דרכים לשירות החקלאי.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. היקף בניה מותר :</p> <p>א. שטח הבניה לא יעלה על 1,600 מ"ר לתא השטח עבור מבנים חקלאיים וכן עד 60% בניה עבור חממות.</p> <p>ב. אין בהוראות אלו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>ג. במידה ובשטח חקלאי אושר והתחיל פיתוח מכח הוראות תכנית ג/11043, רשאית הועדה המקומית לאשר המשך פיתוח מכח אותה תכנית.</p> <p>ד. תתאפשר בחירה בין הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח עפ"י הוראות תכנית ג/11043 (עד 200 מ"ר), לבין הוצאת היתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>2. מרחקי הצבה :</p> <p>א. בכל מקום בו לא ניתנה לכך הוראה בהוראות תכנית זו, יהיה מרחק בין מבני המשק החקלאיים בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, או בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ב. היתרי בניה לשיפוץ, שדרוג ו/או תוספות בניה ו/או שינוי השימוש החקלאי במבני משק קיימים שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו, אשר אינם עומדים בטבלת מרחקי ההצבה משימושים גובלים, יינתנו בתנאי אישור משרד החקלאות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבני משק חקלאיים יהיה תיאום הבקשה עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמם וקבלת התייחסותו בכתב.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר למבנים חקלאיים יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מ' ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.</p> <p>3. מרכיבי הביטחון יתוכננו כדון, בתאום ובהתאם להמלצות פיקוד העורף.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחידות אירוח :</p> <p>1. יחידות האירוח תהיינה קרובות עד כמה שניתן למגורים.</p> <p>2. שטח הבניה המותר יהיה לכל היותר 200 מ"ר ל-4 יחידות אירוח, על חשבון זכויות הבניה</p>



4.3

קרקע חקלאית

- למבני משק.
3. ליחידות האירוח יסומנו מקונות חניה בהתאם לתקן.
 4. השטחים הלא בנויים הסמוכים ליחידות האירוח יהיו מגוננים.
 5. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה.
 6. מרווחי הבניה בין יחידות אירוח לבין מבני המשק במגרש המבוקש ובמגרשים הסמוכים יהיו בכפוף לאישורי משרד החקלאות ובכפוף למרחקי ההצבה בתכנית ג/11043.
 7. מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין מבני תעשייה, מלאכה ומסחר יקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 8. תנאי למתן היתר בניה ליחידת אירוח הוא שהקמתה לא תמנע בעתיד הקמת כל יחידות המגורים המותרות עפ"י התכנית המפורטת החלה בשטח.
 9. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ומטבח.
 10. החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות אירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	1	2000	495 (1)	128 (2)	(3)	(3)	60 (4)	2.5 (5)	9.5 (6)	2	1	1	(7)	0 (8)	5
מגורים ביישוב כפרי	תיירות	1	2000	200												5
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק	1	2000	(9)				70 (10)		8.5				1	(7)	0 (11)
מגורים א'	מגורים א'	2	500	220	64	(3)		40	1	9.5 (12)	2	1	1	3	1.5	5
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	3	6511	1400 (13)				60		8.5	2		1.5	3	3	0 (14)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 220 ליח"ד רגילות ו-55 מ"ר ליח"ד קטנה בשני מבנים..
- (2) עבור יח"ד רגילות בלבד.
- (3) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (4) עד 60% לכל השימושים.
- (5) יח"ד רגילה ויח"ד קטנה במבנה משותף, עפ"י הפירוט בסעיף 4.1.2. בנוסף עוד יח"ד רגילה במבנה נפרד..
- (6) 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 לגג משופע.
- (7) עפ"י תשריט.
- (8) גובל עם יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.
- (9) עד 300 מ"ר לשת"ח ו/או שמ"ח ו/או למבנים לשימוש חקלאי ועוד עד 200 מ"ר למבנים לשימוש חקלאי.
- תותר בניה עד 60% מגודל תא השטח או כמצוין בטבלה- הנמוך מביניהם.
- בנוסף תותר הקמת חממות, רשתות צל ומנהרות עבירות לגידולים צמחיים בלבד, בתנאי שהיקפם, כולל כל יתר השימושים המותרים, לא יעלה על 70% משטח מגרש 1.
- (10) לחממות ורשתות צל עד 70%.

(11) גובל בחלקו עם יעוד קרקע חקלאית של אותה נחלה.

(12) 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג משופע.

(13) 1,400 מ"ר למבנים חקלאיים ועד 60% לחממות, כולל המבנים החקלאיים.

(14) ניתן להקים מבנה במרחק 0 מ' מהגבול המשותף עם יעוד קרקע 'מגורים בישוב כפרי'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

פיתוח סיביתי

א. תכנית פיתוח

לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 250:1. אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתכנית זו, עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.

ב. קירות תומכים ומסלעות

תותר בניית קיר תומך, מסלעה או שיפוע קרקע ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיה בתחומי המגרש. מסלעה בגבול המגרש תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ-50 ס"מ בכל אחד ממימדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפיאה הטבעית כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.

6.2

תשתיות

מים:

1. אספקת מים תהיה תת קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה מקומית ותאגיד המים.
2. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

6.3

ניקוז

1. תותרנה עבודות ניקוז בכל שטח התכנית להשהיה וחלחול מי נגר.
2. מערכת הניקוז בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר, לרבות השהייה ראשוניים בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלטה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
3. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.
4. תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.
5. 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 מגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
7. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.4

חשמל

ב. לא יינתן היתר בניה למגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

20 מ'

35 מ'

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ'

2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ'

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ'

4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד - 2 מ'

5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

7. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

8. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

9. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

10. ארון רשת - 1 מ'

11. שנאי על עמוד - 3 מ'

ג. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לחברת החשמל.

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.5

ביוב

- שפכים בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית או למתקן לטיפול בשפכים.
- איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.
- לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
- הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים / חדרי אירוח חדשים, תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהיה לפני אכלוס המבנה.

6.6

תקשורת

קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.

6.7

תשתיות

- א. אשפה:
- 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.

6.7

תשתיות

3. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.
4. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
5. חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבנה יצור לסוגיהם יוצבו בתחומי המגרשים ויבנו כחלק אינטגרלי של המבנה.
6. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.

6.8

סביבה ונוף

זיהום אויר:

1. כל פעילות ביעוד מגורים בישוב כפרי, המייצרת פליטות עשן, ריח, אבק וחלקיקים, מעבר למקובל בפעילות משק מים, תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בניה ו/או שימוש ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובתקנות הקבועות בחוק.
2. למניעת פליטת מזהמים לאויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
3. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות, כך שבמידת האפשר לא יפנו אל מבני המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
4. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
5. שימוש בריסוס קרקעי יעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.

חומרים מסוכנים:

1. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש / אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.

מפגעי ריח:

1. אחסון מוצרי מזון לבהמות והובלתם יעשו תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר.

רעש:

1. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
 2. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
- בשעות היום - (7:00 - 21:00) עד 45 DBA
בשעות הלילה - (21:00 - 7:00) לא יעלה על רעש הרקע.

קרקע:

- לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

שעות פעילות:

- שעות הפעילות לשימושי שת"ח ושמ"ח ביעוד מגורים בישוב כפרי יהיו 7:00 עד 19:00, למעט אירוח כפרי ובתנאי לקיום התנאים הכלולים בתכנית זו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6



6.9	מבנים קיימים	<p>א. אין בתכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.</p> <p>ג. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>
6.10	הריסות ופינויים	<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר מצוין בו מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה, למעט מבנים הכלולים בסעיף 6.9.</p>
6.11	היטל השבחה	<p>היטל השבחה יגבה כחוק.</p>
6.12	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.13	תנאים למתן היתרי בניה	<p>א. תנאי לנתן היתר בניה יהיה יישום מסקנות סקר אסבסט לאיתור אסבסט פריך בקרקע.</p> <p>ב. לכל בקשה להיתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בעלי חיים יצורפו תכניות ניקוז, ביוב והנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה. בנוסף יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של חיץ ירוק בין המכלאות לבין שימושים גובלים.</p> <p>ג. בסמכות הודעה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופל או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>ד. בסמכות הודעה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא ימצא פתרון הנדסי / טכנולוגי המונע את ההשלכות הסביבתיות וקיים חש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.</p> <p>ה. מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>
6.14	תנאי להקמה	<p>הקמת מתקנים פוטוולטאים תתאפשר על גג מבנה, בכפוף להוראות תמ"א/10/ד/10 סעיף 8.</p>
6.15	חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר, הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38.</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בת"י 413, בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
6.16	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור בתכנית ג/18306, ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.</p>



שמירה על עצים בוגרים	6.16
<p>ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחיל העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר על ידי מוסד תכנון.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, או מכל סיבה אחרת, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתה מפקיד היערות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

