

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0837617

מ/515 - נחלה 77 גבעת נילי



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/06/2021

להפקיד את התכנית לדוד

04/08/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על נחלה מס' 77 מתכנית מאושרת ג/920 מיום 24.2.83. הנחלה כוללת את אזור המגורים והשטח החקלאי + מגרש מצורף לבן ממשיך מס' 77א. על החלק המערבי של האזור החקלאי הצמוד לנחלה חלות תשתיות לאומיות של המוביל הארצי ומערכת הולכת הגז.

המצב בפועל

מבחינת ר.מ.י מגרש 77א הקשור בתכניות מאושרות לנחלה 77 אינו מהווה חלק מהנחלה 77 והוא מהווה חלקת רישום נפרדת שאינה שייכת קניינית לנחלה 77. הנושא נסגר סופית בפסק דין ת"א 7399-12-15 ארויו נ' רשות מקרקעי ישראל. מבחינת ר.מ.י ניתן להקים את הבית השני בתחום נחלה 77. במידע תכנוני שהתקבל - לא ניתן לממש את היחידה השנייה בנחלה מאחר ומיקומה נקבע במגרש 77א.

המצב המוצע

לאור פסיקת בית המשפט שאין קשר קנייני בין מגרש 77א לנחלה 77 - התכנית מציעה ניתוק הקשר התכנוני בין נחלה 77 חמגרש 77א באמצעות הליך של פיצול מגרש מנחלה, הגדלת אזור המגורים בנחלה בשטח המגורים של הבן הממשיך שנגרע מהנחלה ולאפשר הקמת בית שני בנחלה. התכנית מציעה תוספת יחיד שנייה בנחלה ללא תוספת זכויות בניה. זכויות הבניה המאושרות לפי 45% משטח המגורים בנחלה - 1461 מ"ר = 657.45 מ"ר (שטח עיקרי) - במצב מוצע הופנו משטחים אלו 120 מ"ר לשטחי שירות. זכויות מבוקשות 537.45 מ"ר עיקרי + 120 מ"ר שירות, עבור 2 יחיד גדולות + יחידה קטנה בשטח עד 55 מ"ר שאינה נספרת. זכויות הבניה במגרש המצורף שיעודו ישונה למגורים א' יהיו על פי המאושר.

בבחינת תכניות מאושרות החלות על נחלה 77 בגבעת נילי נמצא:

1. תכנית ג/920 מיום 24.2.83, אשר יזמה וביצעה הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתיישבות - לנחלה 77 מגרש מצורף לבן ממשיך מס' 77א.
2. תכנית מ/155 מיום 28.7.91 לנחלה 77 מגרש מצורף 77א שמיקומו הוחלף. (תכנית מ/155 כוללת 31 מגרשים מצורפים לנחלות שהועברו לאזור חדש והאזור הקודם שונה ליעוד חקלאי).
3. תכנית מ/222 מיום 18.12.94 הבאה במקום תכנית מ/155 ושמתרתה "הקצאת 94 מגרשי בניה במושב מתוכם 67 מגרשים חדשים ו-27 מגרשים ל"בנים ממשיכים". בתכנית זו נעלמו 4 מגרשים לבנים ממשיכים. במקום 31 מגרשים לבנים ממשיכים התכנית כללה רק 27 מגרשים לבנים ממשיכים וביניהם מגרש 77א.

סיכום יחיד במושב גבעת נילי

תמ"א 35 קובעת 300 יחיד לגבעת נילי מספר יחיד הדיור המאושרות היום הם 204 יחיד ע"פ הפירוט הבא:
תכנית ג/920 - 61 נחלות + 61 מגרשים לבן ממשיך - סה"כ 122 יחיד
13 בעלי מקצוע סה"כ 13 יחיד
תכנית מ/155 - 31 מגרשים לבן ממשיך המשנים את מיקומם
תכנית מ/222 - 67 מגרשי הרחבה + 27 מגרשים בן ממשיך (במקום 31) סה"כ 67 מגרשים וביטלה 4 מגרשים לבן ממשיך סה"כ יחיד 4-67 = 63
תכנית מ/223 - שינתה 7 מגרשים מבן ממשיך ל- בעלי מקצוע הפכה נחלה מס' 28 לבעל מקצוע + 5 בעלי מקצוע חדשים

סיכום סופי למושב גבעת נילי

60 נחלות + 50 מגרשים לבן ממשיך (לאחר כל השינויים) - סה"כ 110 יחיד (בכל נחלת מקור מותרת רק יחיד אחת בהתאם לג/920)
13 מגרשים לבעלי מקצוע (ג/920)
7 בעלי מקצוע (החלפת בן ממשיך לבעל מקצוע מ/223)
67 מגרשים בהרחבה (מ/222)
5 מגרשים לבעלי מקצוע (תוספת מ/223)
1 בעל מקצוע (מ/223 הפיכת נחלה 28 לבעל מקצוע)
1 יחיד שנייה בנחלה (351-0714428)
סה"כ מאושרות 204 יחיד מתוך 300 המותרים מתמ"א 35

גבעת נילי מקודמת תכנית דומה לפיצול מגרש (מצורף סטטוטורית) מנחלה תכנית מס' 351-0817452 - שעדין לא הופקדה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מ/515 - נחלה 77 גבעת נילי

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

351-0837617

1.2 שטח התכנית

6.780 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 לייר

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 מנשה-אלונה

203735 קואורדינאטה X

717188 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 77 בצד המערבי של גבעת נילי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אלונה - חלק מתחום הרשות: גבעת ניליי

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת ניליי			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12062	מוסדר	חלק		16-17, 40, 57
12733	מוסדר	חלק	88	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
920 ג/	77

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 8. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב/ 8
24/02/1983	1204	2897	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 920 (לרבות בנושא מרחקי הצבה מינמאליים) ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 920
23/11/1961	386	890	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 13. הוראות תכנית מ/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 13
18/12/1994	1028	4268	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 222 ממשיכות לחול.	החלפה	מ/ 222
04/11/2009	435	6017	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 352. הוראות תכנית מ/ 352 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 352



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		רחל שלם			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	06: 37 04/07/2021	רחל שלם	04/07/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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	נדב ארויו			גבעת ניל"י (1)					nadav_aroio@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבעת ניל"י.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נדב ארויו			גבעת ניל"י (1)					nadav_aroio@hotmail.com

(1) כתובת: גבעת ניל"י.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	בר רשות	נדב ארויו			גבעת ניל"י (1)					nadav_aroio@hotmail.com

(1) כתובת: גבעת ניל"י.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
	מודד	עבד עסלי	611		כפר קרע	(1)		04-6352330	04-6356223	asale10@gmail.com

(1) כתובת: כפר קרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 נחלה מס' 77 לפי שטח המגורים המאושר והוספת יח"ד אחת בשטח הנחלה המעודכן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניתוק הקשר התכנוני בין מגרש 77א לנחלה 77 ושינוי יעודו של מגרש המגורים (לבן ממשיד) למגורים א'
2. הסדרת שטח המגורים שבנחלה לאחר ניתוק מגרש מס' 77א
3. תוספת יח"ד שניה בנחלה ללא תוספת זכויות בניה
4. הגדרת זכויות לשטחי שירות בנחלה ל-2 יח"ד על חשבון השטחים העיקריים המותרים
5. שינוי קווי הבנין בנחלה : שינוי קו בנין אחורי באזור המגורים בנחלה מ- 8 מ' ל-0 מ' לכיוון החקלאי , ושינוי קו בנין קדמי באזור החקלאי מ-4 מ' ל-0 מ' לכיוון המגורים
6. הגדלת התכסית בנחלה מ-22.5% ל-45%



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	77A
קרקע חקלאית	77B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	77A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	77A
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	77B
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	77B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים (בן ממשיך)	789.2	11.64
אזור מגורים (בנחלה)	1,461	21.55
שטח חקלאי (בנחלה)	4,530.05	66.81
סה"כ	6,780.25	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	789.2	11.64
מגורים בישוב כפרי	2,250.03	33.18
קרקע חקלאית	3,741.03	55.18
סה"כ	6,780.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מגרש המיועד להקמת בית מגורים, בנין אחד ובו דירה אחת. תאסר הקמת מבני עזר בנפרד מבנין המגורים.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מבני מגורים, מוסכים פרטיים ומחסנים שימושי פל"ח לשירותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שירותי צהרון, משפחתון, מעון יום לקשישים, חנויות מפעל, מלאכה ותעשייה זעירה לצורך יקבי בוטיק ובתי בד בלבד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פעילות פל"ח השטח המותר לפל"ח כולל את תחום המגורים בנחלה ואת השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים. סך השטח המותר בכל נחלה יהיה 3 דונם, כולל תחום המגורים. תנאי לאישור שימושים לא חקלאיים בשטח החקלאי הצמוד למגורים בנחלה יהיה בינוי בצמידות לבינוי הקיים או המתוכנן על פי תכנית בינוי. 1. לא יותר שימוש ביחידות האירוח למטרת מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת. שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת על פי תקנות סטייה ניכרת, התשס"ב, סעיף 2 (19) לחוק התכנון והבניה. 2. לא תותר פעילות פל"ח המהווה מטרד לבתי מגורים שכנים. לא יותרו שימושים לצרכי בידור ואירועים היוצרים ריכוז ו/או התקהלות בני אדם. 3. יותר מבנה אחד לפל"ח במסגרת זכויות הבניה המותרות, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	מיועד למבנים משקיים לאחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים. באזור המשקים החקלאיים יותר להקים גם חממות ובתי צמיחה. בתחום המהווה תחום סקירה למערכת הולכת הגז הטבעי יותרו שימושים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול לרבות עירום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית הנדרשים להקמת מערכת הגז ולקווי תשתית תת קרקעיים אחרים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.3	קרקע חקלאית
	<p>1. הנחיות למרחקי ההצבה מינמאליים בענפי המשק החקלאי בהתאם לטבלת ההצבה באישור משרד החקלאות.</p> <p>2. תכנית לבניית מבני משק, חממות ובתי רשת תהיה רק בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט.</p> <p>3. בתכנית הבינוי יש להראות דרך מעבר בשטח החקלאי ברוחב של 4 מ'.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>רצועת מוביל המים הארצי בשטח החקלאי של הנחלה מסומנת בסימון הנחיות מיוחדות .</p> <p>1. השימוש הראשי בתחום ההנחיות המיוחדות הינו לטובת "מפעל המים הארצי" אשר הוקם מתוקף חוק המים.</p> <p>2. בתחום זה יותרו הקמתם של כל המתקנים והתשתיות וכן יותרו כל הפעולות הנדרשות לצורך פעילותו השוטפת של המוביל הארצי - תחזוקתו ופיתוחו העתידי.</p> <p>3. השימוש המשני יהיה חקלאות</p> <p>4. בתחום זה יותרו גידולים עונתיים חד שנתיים עם שורשים רדודים.</p> <p>5. אסורה נטיעת עצים וצמחים מעמיקי שורש.</p> <p>6. אין להקים חממות ובתי גידול.</p> <p>7. אין להקים חניות, הנחה ואיחסון של רכב, ציוד וחומר חקלאי מכל סוג שהוא.</p> <p>8. חל איסור השקיה בקולחין ומים אפורים.</p> <p>9. טיפול בנגר, השהייתו והחדרתו לא יותר.</p> <p>10. אין להקים כל מתקן בעל פוטנציאל זיהום.</p> <p>11. אין לאחסן, חומרי הדברה ודלקים מסוגים שונים.</p> <p>12. בכל שלבי התכנון והביצוע, נדרש תאום ואישור מקורות בכפוף לחתימה על כתב התחייבות כלפי מקורות וקבלת היתר מנהל רשות המים והביוב.</p>
ג	<p>קווי תשתית</p> <p>א. הוגשה למוסדות תכנון בקשה להיתר בתחום הסקירה של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא ייתן מוסד תכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, שאורכו נקבע ע"י היטל המבנה המבוקש בהיתר על המערכת, בתוספת 200 מ' לכל צד מההיטל האמור, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>ב. בקשה לרשות הגז לאישור כאמור בסעיף א', תוגש בכתב, ורשות הגז תשיב בתוך 45 יום. לא השיבה רשות הגז תוך הזמן האמור, יחולו סעיפים ג' ו-ד'. לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות כאמור בסעיפים אלו, יוצא ההיתר.</p> <p>ג. מצאה רשות הגז כי המאפיינים ההנדסיים כאמור אינם מאפשרים הקמת המבנה, תקבע בתוך 60 יום, בהתייעצות עם בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.</p> <p>ד. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף ג' יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ה. הוראות סעיף זה לא יחולו על בקשה להיתר בניה לשימושים המותרים בשטח החקלאי לבניית מבנה חקלאי המשמש במישרין לגידול חקלאי כגון: רפת, לול, חממה או הקמת מתקני תשתית.</p> <p>ו. על החלטת רשות הגז לפי סעיף זה ניתן יהיה לערור בפני הוועדה המחוזית אשר במרחב תכנונה מצוי השטח נשוא ההחלטה.</p>



קרקע חקלאית	4.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
				עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים	1	788 (1)	200	50	1	8 (2)	2	4	4	4	6	5
מגורים ב' ישוב כפרי	מגורים	77A	2250	537.45 (3)	120 (4)	2	8.5 (5)	2	4	4	4	0	6 (6)
מגורים ב' ישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	77A	2500	500 (7)			5.2 (8)	1	5	5	5	0	6
קרקע חקלאית	מבני משק	77B	3741	1138.7 (9)			6 (10)	1	2	2	2	(11)	3

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:

- מרחק בין מבני פ"ח בתחום הנחלה לא יפחת מ- 8.0 מ' או לחילופין מרחק 0 מ'. בהעדר מבנה סמוך לא יפחת המרחק מ- 5 מ' מגבול הנחלה. ניתן להקטין את המרחק בין מבנים לאירוח כפרי, בינם לבין עצמם ל- 6 מ' או לחילופין מרחק 0 מ'. שירותי משרד, משפחתון או פעוטון יכולים להיות במבנה צמוד למבנה המגורים או בתוכו.
- מבנה חדש או מבנה מוסב לשימוש תעשייה או מלאכה (כולל בתי בד ויקבים), ימוקם במרחק שלא יפחת מ- 25 מ' ממבנה מגורים או משימושים אחרים שאינם תעשייה או מלאכה קיימים או מקווי הבנין המאושרים להם, בין אם בנחלה ובין אם בנחלה הסמוכה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 788 מ"ר שטח חלקה רשומה.
- 789.2 מ"ר שטח הפולגון תא מא שטח מס' 1.
- 8 מ' לשיא גג רעפים, 7.0 מ' בגג שטוח.
- סה"כ שטחי הבניה העיקריים למגורים הם 537.45 מ"ר עבור 2 יחידות גדולות + יח"ד קטנה שאינה נספרת בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר. שטח עיקרי ליח"ד לא יעלה על 250 מ"ר.
- 60 מ"ר לכל אחת מ- 2 יח"ד הגדולות ולפי הפרוט הבא: 12 מ"ר לממ"ד, 30 מ"ר חניה מקורה, 10 מ"ר מחסן, 8 מ"ר כללי. גובה לחניה מקורה עד 2.5 מ', לשאר שטחי השירות הגובה עד 2.20 מ'.
- 8.5 מ' לשיא גג רעפים, 7.0 מ' לגג שטוח.
- בהתאם לתשריט למרפסת מקורה בלבד. כל בניה חדשה תתכנס לקו בנין 6 מ'.
- 500 מ"ר (עיקרי + שירות) לפעילות לא חקלאית לפי הפרוט הבא: 1. שירותי משרד שונים בשטח שלא יעלה על 125 מ"ר. 2. אירוח כפרי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר. שטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ- 20 מ"ר. 3. סדנאות לאומנות בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר. 4. שירותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשישים בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר. 5. חנויות מפעל שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. 6. מלאכה ותעשייה זעירה לצורך יקבי בוטיק (עד 30,000 בקבוקים) ובתי בד בלבד, בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת כאמור בתקנות חוק התכנון והבניה סטייה ניכרת, התשס"ב, סעיף 19(2). 7. יותר עירוב שימושים שונים בנחלה במסגרת זכויות בניה אלו.

(8) גובה שיא הגג של המבנה לפלי"ח לא יעלה על 5.2 מ' מתכנית בינוי.

(9) שטח תכסית של קווי הבנין המותרים בשטח החקלאי עבור מבנים חקלאיים.

(10) באישור משרד החקלאות.

(11) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. הוראות עיצוב אדריכלי תהינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הועדה המקומית.</p> <p>2. יחידות האירוח המוצעות בבקשה להיתר יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ליחידות אירוח כפרי (צימרים) התקפים בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. בתכנית בינוי אשר תוגש במסגרת בקשה להיתר תכלול מיקום של יחידה שלישית בנחלה במידה ותאושר בעתיד ובהסכמת מושב גבעת נילי לעניין סך יחידות הדיור.</p>	
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית</p> <p>2. הכנת תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר שתכלול את כל פוטנציאל הבניה למגורים כולל מיקום עתידי לבית שלישי בנחלה. התכנית תראה גם מיקום לזכויות הפל"ח בנחלה ככל שמתאפשר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה בתחום תוואי מערכת ההולכה-תיאום עם בעל רישיון ההולכה לגז טבעי, לעמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p>	
6.3	חניה
<p>החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי הנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
6.4	חשמל
<p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת</p>	

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>בעת הוצאת היתרי בניה יבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>כל בקשה להיתר בנייה תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים הבוגרים במגרש. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים "עצים לעקירה" יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ביצוע עבודות הכריתה יותרו רק לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	

תשתיות	6.9
<p>מים-אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשות המים ייעשה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב-תנאי לקבלת היתר בנייה הינו חיבור למערכת הביוב היישובית באישור מהנדס הוועדה המקומית ותוכנית ביוב ישובית הכוללת פתרון קצה מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז-תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת ניקוז כל שטח התוכנית במסגרת הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p>	



היטל השבחה	6.10
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה

