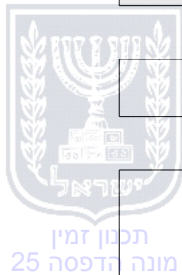


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0412767

ג/22959 הסדרת יעודי קרקע לנחלה קיימת- אילנייה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/01/2018

להפקיד את התכנית

09/05/2018

י"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

התוכנית מסדירה יעודי קרקע לנחלה באילנייה. תוכנית זו מסדירה את זכויות הבנייה של הנחלה ותואמת תוכנית מתאר לישוב כולו שנמצאת בשלבי הכנה ע"י המועצה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22959 הסדרת יעודי קרקע לנחלה קיימת- אילנייה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 206-0412767

1.2 שטח התכנית 109.732 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 ל"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

238400 קואורדינאטה X

739700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום אילנייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות : אילנייה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילנייה			

שכונה אילנייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15140	מוסדר	חלק	90, 103, 158-159	89, 91-92, 96, 99-101, 104, 106, 108, 113, 157
15141	מוסדר	חלק		1, 3-4, 20-21, 23-25, 35-38, 40, 42, 45-46, 48, 51
15154	מוסדר	חלק		13-16, 20-22, 52
15156	מוסדר	חלק		47, 65-66, 68-74, 76, 89-91, 121

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 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
01/03/2001	1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10988. הוראות תכנית ג/10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/10988
01/08/2004	3547	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13618. הוראות תכנית ג/13618 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/13618
06/02/1994		4190	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/במ/75. הוראות תכנית ג/במ/75 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/במ/75

הערה לטבלה:

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית המתאר החדשה למושבה אילניה שבהליכי הגשה, לכשתאושר, בנושאי גבולות ודרכים.



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	08/04/2018	איתי זהבי	09/04/2018	תוכנית מצב מאושר ותרשימי סביבה	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



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
אגודה חקלאית	אחר			אגש"ח אילנייה בעמ	אילנייה	אילנייה		04-6767221	04-6766147	ilania.ag@gmail.com
	פרטי	ברכה לכמן			אילנייה	אילנייה		04-6767903	04-6555712	brachal@court.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברכה לכמן			אילנייה	אילנייה		04-6767903	04-6555712	brachal@court.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595		mati.chenbar@gmail.com

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: ד.מ.גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 צמיחה	מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תשי"כ (1960).
שמ"ח/שת"ח (פל"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי התעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן - 1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים: - גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממו ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: אחסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').



מונח	הגדרת מונח
	<p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתדיישים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתדייש במקצועות כגון:</p> <p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.</p> <p>שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזמות, המנוהלים ע"י המתדייש כגון:</p> <p>1. גרריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי וקידומו.</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 מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>

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



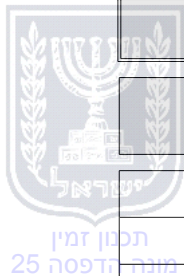
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעודי הקרקע וזכויות בניה לנחלה באילנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי קרקע לנחלה.
2. הסדרת זכויות בנייה של הנחלה כולל שמושי שת"ח ושמי"ח (פל"ח).
3. התווית דרך גישה לנחלה.
4. מתן הוראות בינוי והנחיות להיתרים בהתאם.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	701
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	904 - 901
מגורים בישוב כפרי	16
קרקע חקלאית	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	16
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903, 901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (שטח ללא תכנון, דרכים, מגורים, מלונאות וכד) שטח ללא תכנון מפורט	92,567.63	84.36
	17,165	15.64
סה"כ	109,732.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6,600.58	6.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	92,566.61	84.36
מגורים בישוב כפרי	2,498.4	2.28
קרקע חקלאית	8,067.04	7.35
סה"כ	109,732.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

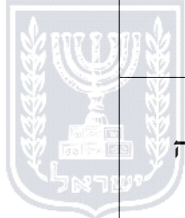


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

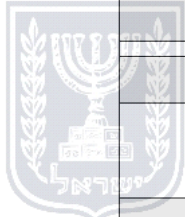
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	שטח זה ישמש לבניית בתי מגורים וכן יח"ד קטנה. כמו כן ישמש למבנים ושימושי פל"ח (שת"ח ושמ"ח) מקבוצה 1-3 בהתאם למפורט בסעיף 1.9 (הגדרות).
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באיזור מגורים.</p> <p>ב. * לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס), חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים הנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילו פל"ח תותנה באישור משרד איכה"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למינהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ- 18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש).</p> <p>ה. איכות האויר- ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח: קבוצה מס' 1 תמוקם ככל הניתן בשטח החקלאי הצמוד למגורים, קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ומוקמו באיזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים".
ג	הוראות בינוי
	<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפירסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40X60 ס"מ.
ד	חניה חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה ע"פ תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.
ה	תנאי להפעלה שימוש במבני פל"ח: כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים אי תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים בשטח זה יותר עבוד חקלאי בלבד.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לבצוע הדרך הינו תכנונה ע"י יועץ תחבורה ובלווי אדריכל נוף, והוצאת היתר בהתאם
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים בהתאם למצוין בתכנית הרלווטית לכל יעוד.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרכזי	גודל מגרש מזערי						
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שירות	עיקרי								
צידני- שמאלני 3	צידני- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9 (2)	1.2	3 (1)	60	750			150	600	2500	2500	16	מגורים	מגורים בישוב כפרי
3	3		1	4.5	1.6	4 (3)	60	160				160		2500	16	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3		1	7.5			60	200				200		2500	16	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
3	3		1	7.5			60	140				140		2500	16	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
5	16	מגורים	מגורים בישוב כפרי	3	5
5	16	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	3	5
5	16	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	3	5
5	16	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	3	5

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

(ב) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50%

מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(ד) יח' האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

(ה) 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו ע"פ היתר כחוק, בכל מקרה סה"כ אחוזי הבניה בשטח מגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

(ו) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי הצמוד שבאותה בעלות (שהינו חלק מהנחלה). במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה

נחלה, יותר קו בנין צידי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים.

(2) 9 מ' גג רעפים, 8.5 מ' גג שטוח.

(3) יח"א.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תכנית בינוי (במסגרת הבקשה להיתר וכחלק מהבקשה) הכוללת בינוי נכחי ועתידי ונצול מושכל של כל זכויות הבניה, כולל פתרון חניות, גישה, פיתוח סביבתי ופתרונות תשתית.</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.</p> <p>לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p>	<p>6.6</p>

חשמל	6.6
<p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
פסולת בניין	6.7
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה וודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	

<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p>6.10 תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>תכנית מקומית בשטח למניעת זיהום מים תכלול הוראות בדבר הקמתן של מערכות הולכה וטיהור שפכים, באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום, אלא אם שוכנע מוסד התכנון כי אין בשימושים המוצעות בתכניות כדי להביא לפגיעה באיכות מי התהום ומים עיליים.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p style="text-align: right;">עתיקות</p> <p>6.12</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 23211/0 "אילנייה" י"פ: 4539 עמ" 4289 מיום: 03/07/1997 ; 33760/0 "חוות השומר" י"פ: 5356 עמ" 992 מיום: 30/12/2004 ; 23213/0 ; "אילנייה (מזרח) י"פ: 4952 עמ" 4290 מיום: 16/01/2001 ; לא פורסם 23210/0 "אילנייה (דרום)" הינונם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. להלן גושים וחלקות: גוש 15140 חלקה 108, גוש 15141 חלקה 42, גוש 15156 חלקה 121.</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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.13</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>6.14</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>	
<p style="text-align: right;">קולטי שמש על הגג</p> <p>6.15</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p style="text-align: right;">מבנים קיימים</p> <p>6.16</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מבנים קיימים	6.16
<p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.17
<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט אחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.18
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
היטל השבחה	6.19
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.		



תכנון זמין
מונה הדפסה 25