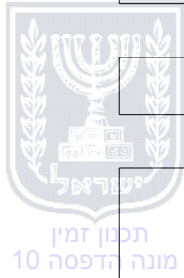


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0522227

הפרדת מגרש מנחלה והסדרת גבולות - בית שערים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2018

להפקיד את התכנית

28/11/2018

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

תכנית זו באה להפריד מגרש מנחלה ע"י פיצול המגרש תוך הסדרת גבולות בין מגרש לנחלה וללא שינוי זכויות בניה מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הפרדת מגרש מנחלה והסדרת גבולות - בית שעים
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית	254-0522227
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	23.575 דונם
------------	-------------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	---------------------	-------------------	--------------

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**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

יזרעאלים

קואורדינאטה X 216500

קואורדינאטה Y 733100

1.5.2 תיאור מקום

בית שערים - נחלות דרומיות לשוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית שערים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שערים			

שכונה בית שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11248	מוסדר	חלק		10-12, 19, 44

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
ג/17049	101 - 102, 301 - 302

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 17049	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17049 ממשיכות לחול.	5960	4198	03/06/2009
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017



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: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	28/06/2017	איתי זהבי	28/06/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/03/2017	איתי זהבי	29/03/2017	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



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			אגודה חקלאית שתופית בית שערים בע"מ	בית שערים	בית שערים		04-9833225		b.shearim@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר רוזנברג			בית שערים	בית שערים		052-4222618		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot-shev@zahav.net.il

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/ שת"ח (פל"ח)	פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות ויצירה, משפחתון/צהרון *אחסנה במבנה סגור שאינה מהווה מטרד סביבתי, *חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה. מבנה לפל"ח: מבנה חדש שהוקם או מבנה מגורים/חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שמושי פל"ח. עסקים קטנים ויזמות באזור מגורים /קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פל"ח). היתר בנייה לעסקים קטנים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד', באישור המשרד לאיכה"ס ומי המורשה מטעמו והרשויות המוסמכות לכך. עסקים קטנים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון: גלריות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית "משפחתונים" לגיל הרך ו"צהרונים" לגילאים הבוגרים עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו וכד', יוזמות על בסיס מחשוב, בניית אתרי אינטרנט וכד'. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'. תותר הקמת בית קפה או מסעדה עד ל-25 סועדים בתחום הנחלה בכפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז. יחידות נופש ומבנים המשרתים את הנופשים באזור מגורים /קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פל"ח). היתר בנייה ליחידות נופש ו/או מבנים המשרתים את הנופשים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים. יחידת נופש הנה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר, בגדלים ובצורפים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף יחידת שירותים נפרדת, מטבחון, פינות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקוריים וכל הנדרש בהנחיות משרד התיירות ליחידות אירוח כנ"ל. שטח יחידת הנופש לא יקטן מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. השטח הכולל של יחידות הנופש לא יעלה על 160 מ"ר לנחלה. מס' מקסימלי של יחידות נופש לנחלה יהיה 4 יחידות.

מונח	הגדרת מונח
	תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים. תותר פעילות משלימה ליחידות הנופש כמו הסעדה לנופשים, חדר הסבה, בריכת שחייה וכו'. שטח הבנייה לפעילויות המשלימות לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה. בריכת שחייה תחויב בגידור ובאישור משרד הבריאות.

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 (פיצול מגרש) והקצאת זכויות לכל תא שטח-ללא שינוי סה"כ זכויות בניה מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת הנחלה ל-2 תאי שטח ושינוי גודל מגרש מינימאלי.

2. הגדרת קווי בנין לכל מגרש.

3. הקצאת זכויות בניה לכל תא שטח ללא שינוי סה"כ זכויות מאושרות.

4. מתן תנאים והוראות בניה בהתאם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	402,401
מגורים א'	102,101
מגורים ב'שוב כפרי	103
קרקע חקלאית	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	102
מבנה להריסה	מגורים ב'שוב כפרי	103

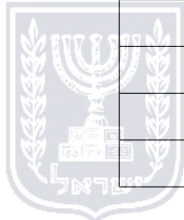
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,997.2	8.47
מגורים א	909.5	3.86
מגורים ב'שוב כפרי	1,197.19	5.08
קרקע חקלאית	19,472	82.59
סה"כ	23,575.89	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.47	1,997.2	דרך מאושרת
6.13	1,445.49	מגורים א'
8.33	1,964.11	מגורים ב' ו-ג'
77.07	18,169.09	קרקע חקלאית
100	23,575.89	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בשטח זה תותר הקמת יח"ד דיור אחת למגרש. כמו כן יותרו מבני עזר כגון: חניה מקורה, מחסן גינון, ממ"ד כחלק משטחי השירות המותרים. בנוסף לתכליות המותרות באזורי המגורים, תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית אחת לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם.
4.1.2	הוראות א הוראות בינוי מתקני אשפה- בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י התניות המועצה האיזורית ויסומנו במידת הצורך. ב הוראות בינוי הוראות בנושא בניית בריכת שחיה: 1. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר המותר במגרש ע"פ התוכנית המפורטת החלה על השטח. 2. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות. 3. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח. 4. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפני התכנית המפורטת החלה על השטח. 5. התקנת מקפצות אסורה. 6. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור. 7. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות. ג חניה תותר חניה מקורה באחת מהדרכים הבאות: 1. מבנה חניה נפרד-תותר הקמת מבנה חניה מפולש נפרד בתחום המגרש בשטח מירבי של עד 30 מ' (מתוך שטחי שרות מאושרים), המיועד לחניית רכב פרטי אחד או שניים, כניסת רכב תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים או חניות ציבוריות, יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון אבן שפה מוגבהת. המבנה לחניה יכול להבנות באחד מהמקומות הבאים: ג. בתחום המגרש ובתחום מרווחי הבניה הקדמי והצדדיים, כמבנה נפרד, במקרה זה גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' וגובהו הכללי עד 2.50 מ'. גגו של המבנה יהיה משופע או שטוח. ד. בתחום המגרש ובתחום קווי הבניין באופן שתכנונו יהיה אינטגרלי עם בית המגורים. 2. עיצוב אדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן- מבני החניה למבנים שיבנו לפי סעיף 1, רצפתו של המבנה תהיה מחומרים הניתנים לפרוק מידי כגון אבן משתלבת, אריחים, אדמת כורכר מהודקת וכד', וזאת לצורך טיפול במע' תשתיות העוברות בסמוך. המבנה יוקז לכיוון מגרש המבקש בלבד.

4.1

מגורים א'

מבני חניה שהינם חלק אינטגרלי מהבית-במגרשים בהם מתאפשרת בניית חניה מתחת למבנה העיקרי, ניתן יהיה תכנן חניה כנ"ל ובלבד שיהיה מצויד בשער חזיתי אטום, לא תותר הקמת מבנה חניה בקומות עמודים או כמבנה פתוח.

ד

חלוקה ו/ או רישום

החלוקה המוצגת בתשריט הינה חלוקה תכנונית בלבד, תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תשריט חלוקה לצורכי רישום ע"י הועדה המקומית.

ה

עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות עיצוב אדריכליות-הנחיות מרחביות של הועדה המקומית.

ו

תנאים למתן היתרי בניה

בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה פרטית תכלול בינוי ופיתוח של המגרש כולו ותפרט את הוראות בניית הבריכה.

4.2

מגורים בישוב כפרי

4.2.1

שימושים

א. בשטח זה יותרו 2 יח"ד במבנים נפרדים. כמו כן יותרו עד 4 יח' ארוח.
ב. בנוסף לשמוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) כפי שמפורט בסעיף 1.9 הגדרות.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו. השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו.
2. תנאי להיתר לעסק כנ"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות ובתנאי שלא יפגע במגרש השכן. התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה.
3. א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יעמוד בהוראות עיצוב אדריכליות-הנחיות מרחביות של הועדה המקומית.

4.3

קרקע חקלאית

4.3.1

שימושים

באזור החקלאי יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית ג/21904.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

4.3	קרקע חקלאית
	יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית ג/21904.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.4.2	הוראות



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי			
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות		עיקרי	שרות	
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	(1) 8.5	1	40	250			50	200	500	מגרש קיים	101	מגורים	א' מגורים
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	(1) 8.5	1	40	250			50	200	500	מגרש מפוצל מנחלה	102	מגורים	א' מגורים
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	(3) 9	2	60	500			100	400	2000		103	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	1	(5) 6.5	(4) 4	60	160				160	2000		103	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	2	(6) 9		60	340				340	2000		103	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי

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 לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

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

(ג) תותר חנייה בקו בניין צידי וקדמי 0 בהסתכמות השכן ובתנאי שניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש

(ד) עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי אחד בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'.

בנוסף יותר מחסן גינה בשטח של עד 9 מ' שאינו צמוד למבנה, המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהא אל תחום המגרש המבקש. שטח המחסנים יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה המותרים לשטחי שירות.

(ה) תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 600 מ"ר לפחות. שטחה של הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר. העומק המירבי של הבריכה יהיה 1.80 מ'. הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ', לפחות, ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה בגובה 1.80 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 גג משופע, 7.5 גג שטוח.

(2) או לפי תשריט.

(3) 9 גג משופע, 7.5 גג שטוח.

(4) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.

(5) 6.5 גג משופע, 4.5 גג שטוח.

(6) 9 גג משופע, 8 גג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. לבקשה להיתר לשימושי פל"ח יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד, ראה נספח ב' לתקנון.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי כולל תכנית גינון לרבות הסתרה בתחום הנחלה.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה לשימושי פל"ח מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביו, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגילים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ה. לא יינתן היתר בניה לשימושי פל"ח, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ו. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביו, וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ז. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ח. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות עיצוב אדריכליות-הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.
- י. תנאי למתן היתר בניה בנחלה- הצגת היתכנות הקמת כל יחידות הדיור המאושרות ושימושי פל"ח בתכנית.

6.2**חשמל**

- 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.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

6.2

חשמל

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

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 אוירי 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'

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.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 הענין.



6.2	חשמל
	על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר בניה לתוספות בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי תקן ישראלי 413.
6.5	תשתיות
	. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.6	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים : 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188-190 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7.	ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התכנית : 7 שנים מיום אישורה

