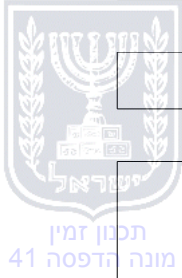


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0313015

תכנית מתאר מושב מרגליות



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
21/03/2018
להפקיד את התכנית
13/11/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מושב מרגליות יוזם תכנית זו על מנת להסדיר גבולות בנחלות לצורכי רישום. תכנית זו מסדירה זכויות בניה לפעילות לא חקלאית בהתאם להנחיות מחוז צפון. כמו כן, תכנית זו מגדירה שטח לתחנת תדלוק פנימית, מוסיפה 10 מגרשים חדשים ומסדירה דרכים ושטחי מבני ציבור וספורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מתאר מושב מרגליות

מספר התכנית 253-0313015

1.2 שטח התכנית 715.020 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

251000 קואורדינאטה X

791000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב מרגליות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות : מרגליות

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מרגליות			

שכונה מושב מרגליות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14015	מוסדר	חלק		9-10, 17-23
14016	מוסדר	חלק	6	3
14017	מוסדר	חלק		3
14018	מוסדר	חלק	1-3, 5-6	4, 7
14019	מוסדר	חלק		9-10
14022	מוסדר	חלק		1-4, 6-11, 16, 18-19
14023	מוסדר	חלק		24
14026	מוסדר	חלק	1-9	
14027	מוסדר	חלק		4, 10
14029	מוסדר	חלק	18, 20-21	9, 14, 16-17, 19
14030	מוסדר	חלק	1-6	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
24/03/2010	2412	6073	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15542 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15542
07/01/2013	2139	6528	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19751. הוראות תכנית ג/ 19751 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 19751
19/11/2013	1536	6698	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20098. הוראות תכנית ג/ 20098 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20098
29/03/2016	4657	7235	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8942. הוראות תכנית ג/ 8942 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8942
20/04/2016	5366	7253	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תכנית 253-0267534. הוראות תכנית 253-0267534 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	253-0267534
22/03/2005		5381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גע/ מק/ 044. הוראות תכנית גע/ מק/ 044 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	גע/ מק/ 044

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
משצ/ 76	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 76 ממשיכות לחול.	4467		12/12/1996

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה ואינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות בסמכות מקומית. בכל מקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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: 2500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	17/07/2018	יוסי נומברג	10: 35 18/07/2018	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	20/02/2019	יוסי נומברג	09: 24 21/02/2019	פרשה טכנית מים וביוב	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	18/07/2018	יוסי נומברג	12: 09 18/07/2018	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	15	11/01/2017	עמוס ירדני	13: 01 11/01/2017	נספח הידרולוגי סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 500	34	07/08/2018	מירב רוזן	11: 18 06/09/2018	סקר עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 500	1	07/08/2018	מירב רוזן	09: 11 31/07/2019	תשריט סקר עצים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	26/11/2018	מיכאל שמיס	14: 06 30/07/2019	נספח תחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	14/06/2017	איתי זהבי	12: 52 14/06/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מבואות חרמון	מרגליות	(1)		04-6818000	04-6818047	
	פרטי			אגודה חקלאית שיתופית מושב מרגליות	מרגליות	מרגליות		04-6943317	04-6943917	moshav.mar@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : צומת כח, ד.ג גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית מושב מרגליות	מרגליות	מרגליות		04-6943317	04-6943917	moshav.mar@gmail.com

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	04-6558211	04-6560521	

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	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בעמ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	עמוס ירדני	25889	קרית טבעון	השומרים		5	04-9530457	04-9530790	
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	יוסי נומברג		בלשה ילון תשתיות בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	
אדריכל נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556	כפר תבור	(1)			04-6020604	04-6026030	office@midot.co.il
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס		נוף הגליל	לולב			04-6470982		

(1) כתובת : ת.ד. 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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
מבני משק/חקלאיים	כל השימושים והמבנים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר
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 תש"כ (1960).
שת"ח ושמ"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1-שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למינהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות 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 ועבוד 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 לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורובי יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול 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. שווק 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: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני

מונח	הגדרת מונח
	<p>הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישוב במקצועות כגון:</p> <p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתדיישוב כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו - טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'

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

תכנית מתאר להסדרת גבולות לתצ"ר, זכויות בניה למגורים ושימושי שת"ח ושמ"ח, תוספת 10 מגרשים חדשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 10 מגרשים (מגורים ב') נוספים.
2. הסדרת מע' תנועה ודרכים לפי הקיים בפועל.
3. הסדרת גבולות בנחלות וחלוקה תכנונית לצורך רישום תצ"ר בעתיד.
4. הסדרת זכויות בניה לשמושי שת"ח ושמ"ח בנחלות (פלי"ח), לפי הנחיות הוולנט"ע המחוזית.
5. הסדרת שטח לתחנת תדלוק בכניסה המערבית לשוב.
6. הסדרת שטחי ספורט ומבני ציבור לשוב.
7. ביטול הוראות קודמות וקביעת הוראות חדשות בנושא הלולים.
8. מתן הוראות בינוי, עיצוב אדריכלי והנחיות בהתאם.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3, 21, 44, 52, 79, 84, 87, 118, 123, 128, 129, 135, 136, 138, 286, 300, 355, 357 - 392, 409
מגורים בישוב כפרי	1, 2, 5, 20, 22, 28, 30, 38, 40, 43, 45, 48, 50, 51, 53, 68, 71, 72, 85, 86, 90 - 117, 119, 122, 124, 126, 130, 134, 137
מתקנים הנדסיים	820
מבני משק	272, 273, 275 - 284, 288, 290, 420
מבנים ומוסדות ציבור	501 - 503
תיירות	504
קרקע חקלאית	274
שטח ציבורי פתוח	142, 259 - 271, 287, 288, 499, 505 - 530, 550, 551, 580
ספורט ונופש	77, 127
דרך מאושרת	450, 467, 468, 470 - 488, 490 - 498, 552, 554
דרך מוצעת	451 - 466, 500, 553, 555, 560 - 564, 570
תחנת תדלוק	556
בית קברות	285

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	467, 468, 476
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	451, 555, 560, 561
גבול מגבלות בניה	מבני משק	272, 420
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	1
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	508
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	556
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	473, 474, 479, 480, 482, 494
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	458
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	276, 281, 282
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	501
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	21, 118, 138, 408
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	1, 20, 22, 28, 30, 36, 41, 43, 57
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	58, 60, 85, 92, 101, 109, 119
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	127, 263, 507, 524, 525
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	477, 478, 486, 488, 498
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	563
הנחיות מיוחדות	מבני משק	281 - 284, 290
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	400, 401, 404 - 407
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	274
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	506
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	474

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	12, 11
מבנה להריסה	דרך מאושרת	498, 488, 487, 478, 476, 474, 472
מבנה להריסה	דרך מוצעת	461
מבנה להריסה	מבני משק	420, 290, 284 - 280, 276, 275
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	501
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1, 2, 5, 9, 11, 13, 15, 18, 23, 26
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	28, 30, 33, 35, 67, 68, 71, 72, 91
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	260, 259
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	472 - 470, 467, 450
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	564, 453
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	275, 272
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	21
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	22, 20, 19
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	274
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	509, 508, 506, 142

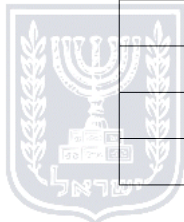
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	119,350	16.69
דרך משולבת	1,060	0.15
חקלאי	36,107.87	5.05
מבני משק (לפי ג/19751)	28,102	3.93
מבני ציבור	24,400	3.41
מגורים א בנחלות	151,690	21.22
מגורים ב ובעלי מקצוע	115,600	16.17
שטח חקלאי מיוחד	116,701	16.32
שטח ספורט	12,270	1.72
שצ"פ	91,600	12.81
תיירות	18,140	2.54
סה"כ	715,020.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	5,071.25	0.71
דרך מאושרת	113,604.11	15.89
דרך מוצעת	6,700.41	0.94
מבני משק	135,716.4	18.98
מבנים ומוסדות ציבור	25,460.6	3.56
מגורים ב'	119,109.82	16.66
מגורים בישוב כפרי	159,213.85	22.27
מתקנים הנדסיים	211.45	0.03
ספורט ונופש	18,344.51	2.57

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.28	9,154.45	קרקע חקלאית
14.34	102,510	שטח ציבורי פתוח
0.25	1,784.77	תחנת תדלוק
2.54	18,139.25	תיירות
100	715,020.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. בשטח זה יותר מבני מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר ומקלטים (לשימוש הנחלה או הישוב). מבני המגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.</p> <p>ג. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות).</p> <p>ד. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל. (במידה ותתקיים סתירה בין שימוש הפלי"ח לשימוש החקלאי-תנתן עדיפות לשימוש החקלאי).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מיקום שימושי פלי"ח :</p> <p>קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש מגורים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הנחיות בינוי לשימושי פלי"ח :</p> <p>ניתן יהא לאפשר שימושים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות אלה לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו וזאת ע"ח השטחים המותרים עפ"י מסמך המדיניות של הועדה המחוזית (140 מ"ר). מבני פלי"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים 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; מהנדס הוועדה המקומית ישקול בצורך הגשת תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל הוראות העיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה :</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. * לא תותר פעילות פלי"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, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה.</p> <p>ד. 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 למיניהם.</p> <p>ה. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ו. 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) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ז. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ח. איכות האויר -</p> <p>ככל שפעילות פל"ח שלדעת הועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת המצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ט. רעש -</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי.</p> <p>יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p> <p>יא. במידה ותתקיים סתירה בין השמוש החקלאי לשימושי הפל"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.</p> <p>יב. לא תותר הצבת מיכלי סולר לתדלוק עצמי באזור המגורים של הנחלה. תותר הצבתם באזור מבני המשק בצמידות ללול או מבנה חקלאי קיים.</p>
ה	<p>דרכים וחניות</p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי להיתר למבנה פל"ח הינו קבלת מכתב נלווה של האגודה החקלאית מבעוד מועד, ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. תנאי להיתר לשימושי פל"ח הינו הודעה לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו, בידי הוועדה המקומית שקול דעת להתרת שימושים לפל"ח בשונה מהוראות תכנית זו ובתנאי שאין בהם כדי להוות מטרד.</p> <p>היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>דרך קבע.</p> <p>לשקול דעת מהנדס הוועדה המקומית להתנות היתרי בנייה מכח תכנית זו בקבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: - חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים, תחום כנרת בנושא סילוק השפכים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p>
ח	<p>תשתיות</p> <p>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 ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p>
ט	<p>תנאי להפעלה</p> <p>כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
י	<p>הוראות בינוי</p> <p>לא תותר הצבת מיכלי סולר לתדלוק עצמי באזור המגורים של הנחלה. תותר הצבתם באזור מבני המשק בצמידות ללול או מבנה חקלאי קיים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש למגורים. תותר בניית יח"ד אחת על כל מגרש. במגרשים אלה יותר שימוש לתעסוקה לבעלי המגרש לצורך בעלי מקצוע חופשי, סדנאות אמנים וכד' - ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לשכנים, הפרעה לתנועת הרכבים או הולכי הרגל.</p> <p>כל בקשה להיתר הכוללת שימוש תעסוקה לעיל תיכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה וגישה מלא בתוך תחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>ניתן לבנות יחידות אירוח בכל מגרש מבית המגורים וכחלק מזכויות הבניה המותרות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל הוראות העיצוב האדריכלי יהיו לפי הנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס המועצה בדבר תשתיות.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בשטח זה יותרו מבנים ומוסדות ציבור בהתאם למפורט בחוק התו"ב סעיף 188 לחוק. כמו כן יותרו שימושים לטובת כלל הציבור כגון צרכניה, דואר, מקלטים, מגרשי משחקים וספורט, משרדים ומבני מנהל וכד'.
4.3.2	הוראות
א	תכנית בינוי תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי לכלל המתחם. תכנית הבינוי תכלול הסדרי גישה, חניה, תשתיות וחלוקה למתחמים.
ב	עיצוב אדריכלי כל הוראות העיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית.
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש להקמת בריכת שחיה, אולמות ומגרשי ספורט, מתקני ספורט ותשתיות הנדסיות.
4.4.2	הוראות
א	תכנית בינוי תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי לכלל המתחם. תכנית הבינוי תכלול הסדרי גישה, חניה, תשתיות וחלוקה למתחמים.
4.5	תיירות
4.5.1	שימושים
	שטח זה ישמש להקמת אכסון מלונאי (מלון, כפר נופש), מסעדות חנויות ושטחי שרות לנושא זה. כמו כן יותרו דרכים, שבילים, חנויות, מתקני נופש פעיל, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים מקלטים וכד'.
4.5.2	הוראות
א	תכנית בינוי תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי לכלל המתחם. תכנית הבינוי תכלול הסדרי גישה, חניה, תשתיות וחלוקה למתחמים.
4.6	מבני משק
4.6.1	שימושים
	באזור זה יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר, למעט השימושים הבאים: 1. לא יותר גידול חזירים. 2. לא תותר בשטח הפתוח אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שימוש דומה בתוך מבנה. 3. לא תותר הצבת מיכלי סולר לתדלוק עצמי באזור המגורים של הנחלה. תותר הצבתם באזור מבני המשק בצמידות ללול או מבנה חקלאי קיים. בתאי שטח מס' 281-284 המסומנים בהנחיות מיוחדות קיימים לולים פעילים. לא תותר הקמת



4.6	מבני משק
	<p>לולים חדשים, תותר הסבת לולים לשימושים חקלאיים אחרים. תנאי לאישור שימושים אלה יהיה הגשת תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית. כמו כן ניתן לחלק חלוקת משנה של שטח זה בהתאם לגודל מגרש מינימלי 1000 מ"ר כפוף לאישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי להקמת לולים חדשים : לולים חדשים למטילות יוקמו בתאי שטח 273, 279-277, 420, ובתנאים הבאים : 1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש. 2. היתרי הבנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש. 3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק. 4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה. 5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנס לצורך בשימוש אחר בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה. 6. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה, שמכסתו הועברה ללול חדש, לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות. 7. בתא שטח 290 לא תותר בניית לולים חדשים או שיפוץ הקיימים ולא באישור רפורמה בהם אלא העברתם למיקום חילופי בתאי שטח 273, 277, 278, 420, ביתר תאי השטח יותר שיפוץ לולים קיימים בלבד כפוף להנחית משרד החקלאות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה כל ההוראות וההנחיות והקריטריונים המפורטים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013 והעדכונים מעת לעת) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר- יחולו על שטח זה.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה. ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה. ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי. ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים : (1) אישור משרד החקלאות (2) אישור משרד הבריאות (3) אישור רשות הניקוז האיזורית (4) תוספת למבנים חקלאיים קיימים : בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4.6	מבני משק
	<p>(5) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</p> <p>(6) בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>(7) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.6.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.</p> <p>(8) הוועדה המקומית רשאית לחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המנועים השלכות סביבתיות שליליות.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש לגינון, פיתוח, רחבות, חניה, טיילת, גני/מגרשי משחקים ושבילים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מעבר תשתיות תת קרקעי ומתקנים הנדסיים.</p> <p>בתא שטח 551 תותר זכות מעבר לצורך גישה למתקנים הנדסיים.</p> <p>בתא שטח 508 הכפוף תחת מגבלות בניה לא תותר שהיית אנשים ממושכת זמן רב.</p>
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	לא יותר ריסוס בתאי שטח 508 ו 271.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולגינון, רחבות ושבילים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מעבר תשתיות תת קרקעי וכן מתקני דרך (שער, תחנות הסעה וכד).</p>
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולגינון, רחבות ושבילים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מעבר תשתיות תת קרקעי וכן מתקני דרך.</p>
4.9.2	הוראות
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	ישמש להקמת מתקני שאיבה למים וביוב.
4.10.2	הוראות
4.11	קרקע חקלאית
4.11.1	שימושים
	<p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>באזור זה יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים</p>



4.11	קרקע חקלאית
	<p>חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר, למעט השמושים הבאים:</p> <p>1. לא יותר גידול חזירים.</p> <p>2. לא תותר בשטח הפתוח אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שימוש דומה בתוך מבנה.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להקמת לולים חדשים:</p> <p>לולים חדשים למטילות יוקמו בתא שטח זה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש.</p> <p>2. היתרי הבנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש.</p> <p>3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.</p> <p>4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנם לצורך בשימוש אחר בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>6. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה, שמכסתו הועברה ללול חדש, לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל ההוראות וההנחיות והקריטריונים המפורטים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013 והעדכונים מעת לעת) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר- יחולו על שטח זה.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי.</p> <p>ד. תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:</p> <p>(1) אישור משרד החקלאות</p> <p>(2) אישור משרד הבריאות</p> <p>(3) אישור רשות הניקוז האיזורית</p> <p>(4) תוספת למבנים חקלאיים קיימים: בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p>

4.11	קרקע חקלאית
	<p>5) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</p> <p>6) בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>7) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.6.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.</p> <p>8) הוועדה המקומית רשאית לחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המנועים השלכות סביבתיות שליליות.</p>
4.12	תחנת תדלוק
4.12.1	שימושים
	<p>בתא שטח 556 תותר תחנת תדלוק דרגה ב' לפי הוראות תמ"א 18 תיקון 4. היתר בניה בשטח זה מותנה באישור תכנית בינוי בועדה המקומית הכוללת פתרונות הסדרי תנועה, חניה, העמדה ופיתוח המגרש.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר הינו אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, רשות המים ומשרד התחבורה ועמידה בכל הוראות תמ"א 18 תיקון 4.</p>
4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים
	<p>בהתאם לשימושים ולהוראות תמ"א 19. תנאי לפיתוח והיתרי בניה לשטח זה הינו הכנת תכנית מפורטת שתופקד ותאושר עפ"י הוראות תמ"א 19</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי במסגרת תכנית מפורטת ובהתאם להוראות תמ"א 19.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
5	4	4	4	4	2 (5)	9	2.5	3 (4)	60	67 (3)			13 (2)	54 (1)	1000	- 5, 2 - 1 - 22, 20 - 30, 28 , 40, 38 , 43, 42 , 48 - 45 , 51 - 50 , 68 - 53 , 72 - 71 , 90, 85 97, 91	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	4	4	4	2 (5)	9	2	2	60	67 (3)			13 (2)	54 (1)	500	, 96 - 92 120, 119 , 122 - - 124 130, 126 , 134 - , 41, 137 - 98, 86 117	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	3 (9)	3	3	3	1 (5)	7		4 (8)	60	7 (7)				160 (6)	1000		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	3 (9)	3	3	3	2	7			60	7 (7)				140 (6)	1000		תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5	3 (9)	3	3	3	1	9			60	7 (7)				200 (10)	1000		מבני משק	מגורים בישוב כפרי



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	צפיפות יה"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
5	4	4	4	4	2 (5)	9 (15)	2	1	40 (14)	50 (13)			10 (12)	40 (11)	500	,44 ,21 ,3 - 79 ,52 ,87 ,84 ,123 ,118 ,129 ,128 ,136 ,135 ,286 ,138 - 300 357 ,355 ,392 - - 394 409	מגורים ב'	מגורים ב'
5	4	4	4	4	2 (5)	9 (15)			40 (14)				50 (16)	500	,44 ,21 ,3 - 79 ,52 ,87 ,84 ,123 ,118 ,129 ,128 ,136 ,135 ,286 ,138 - 300 357 ,355 ,392 - - 394 409	תעסוקה	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	4	4	4	4	1 (5)	7		2 (17)	40 (14)			80 (16)	500	3, 21, 44 - 52, 79 - 84, 87, 118, 123, 128, 129, 135, 136, 138, 286 - 300, 355, 357, 392 - 394, 409	אירוח כפרי	מגורים ב'	
5	5	5	5	5	2	12			40	50		10	40	1000	- 501, 503	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	5	3	12		18	30	50		10	40	3000	504	תיירות	תיירות
5	4	4	4	4	2	11			30	50		10	40	3000	127, 77	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(19) 5	(19) 5	(19) 5	(19) 5	(19) 5	2	(19) 4			50	50		10	(19) 40	3000	272, 273 - 275, 284, 288, 290, 420	מבני משק	מבני משק
(19) 5	(19) 5	(19) 5	(19) 5	(19) 5	2	(19) 4			50	50		10	(19) 40	3000	274	מבני משק	קרקע חקלאית
5	5	5	5	5	1	4			5			(22) 5	(21) 4.5	(20) 200	- 259, 270, 287, 499, 505 - 508, 530, 550, 551	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	5	1	(24) 5			(23) 3	(23)			(23) 3	5000	285	בית קברות	בית קברות
5	3	3	3	3	1	3			5	5			5	(20) 500	820	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין מונה הדפסה 41



תכנון זמין מונה הדפסה 41

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:

- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (ב) יחי' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (ג) במקרים בהם גבול יעוד המגורים נחלה גובל בשטח מבני משק השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.
- (ד) מקסימום אחוזי הבניה עבור מבנים חקלאיים הינו כפי שמפורט בטבלה בהמשך ולפי המגבלות המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או עדכונם מעת לעת.
- (ה) תותר חניה בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת שכן גובל בכתב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או 540 מ"ר הנמוך בין השניים- למגורים.
- (2) או 130 מ"ר הנמוך בין השניים- למגורים.
- (3) או 670 מ"ר הנמוך בין השניים-למגורים
- (4) מגרשים מעל 1 ד'י -3 יח"ד. למגרשים מתחת ל-1 ד'י- 2 יח"ד..
- (5) בנוסף תותר הקמת עליית גג.
- (6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לשימושי שת"ח ושמי"ח מקבוצות 2-3.
- (7) לשימושי שת"ח ושמי"ח.
- (8) יחידות אירוח.
- (9) או אפס לכוון שטח חקלאי של אותו בעל נחלה.
- (10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לשימושי שת"ח ושמי"ח מקבוצות 1-2.
- (11) או 280 מ"ר הנמוך מבין השניים.
- (12) או 60 מ"ר הנמוך מבין השניים.
- (13) או 340 מ"ר הנמוך מבין השניים.
- (14) או 200 מ"ר הנמוך מביניהם.
- (15) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.
- (16) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוך הזכויות המפורטות לשימושי מגורים.
- (17) יחידות אירוח לפי תקן פיזי של משרד התיירות.
- (18) 200 מיטות.
- (19) או לפי מסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר.
- (20) או לפי הקיים.
- (21) או 180 מ"ר הנמוך מביניהם.
- (22) או 20 מ"ר הנמוך מביניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

(23) או 150 מ"ר הנמוך מביניהם.

(24) ועפ"י הוראות תמ"א 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. לבקשה להיתר, יצורף פירוט מלא של השימושים הקיימים בנחלה/מגרש, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה/מגרש, פרוט השימושים בנחלות/מגרשים הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאים, משקיים ושאינם חקלאים.</p> <p>לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ג. לא ינתנו היתרי בנייה, אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה, בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (נתון לשקול 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 (הכל נתון לשקול דעת הוועדה המקומית).</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים) או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. בדיקת תשתיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (שת"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 ליתן 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. <p>ה. תנאי למתן היתר לשת"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <ol style="list-style-type: none"> ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ח. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק במידת הצורך. 	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>כל בניה תעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות והוראות עיצוב אדריכלי של הישוב והוועדה המקומית.</p>	
6.3	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,</p>	

עתיקות	6.3
<p>חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק 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>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

חניה	6.4
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

חשמל	6.5
<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> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה 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</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגווננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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. ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגווננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>1. 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, ומילוי אחר התנאי הבא: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>	

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב. 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 align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש / קולטי שמש לתאים סולאריים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה כולל מסתור לני"ל. ב. בגגות משופעים יוצבו הקולטים כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית מים וביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת- רשות המים, והגורמים המוסמכים לכך. תכנון מפורט של מערכת איסוף השפכים ותחנות השאיבה החדשות A,B יוגש לאישור תחום כנרת טרם מתן היתר בניה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים/ קירות המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p>	

6.15	מבנים קיימים
	<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>

6.16	הריסות ופינויים
	<p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית .</p> <p>סימון לול להריסה בתשריט התכנית, חל רק על לול הטלה שפעילות הגידול בו הופסקה והמגדל העבירה למתחם לולים הנכלל בתכנית זו, בדרך של העברת מכסה או מכירתה או על לול אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש ע"פ תכנית.</p> <p>לא יותרו שימושי פל"ח או שימושים חקלאים אחרים בלולים הקיימים.</p>

6.17	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה לצורכי רישום ע"י הוועדה המקומית.</p>

6.18	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.19	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התו"ב, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.,</p>

6.20	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>

6.21	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בשטח התכנית קיימים עצים בוגרים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה קבלת רישיון לפי פקודת היערות בהתאם לאישור פקיד היערות מתאריך 12.08.18</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש הבניה בהרחבה הדרומית	שלב א : יפותחו המגרשים מדרום לקו 150 מטר מאיזור מבני המשק עם הנחיות מיוחדות.
2	מימוש הבניה בהרחבה הדרומית	שלב ב' יבוצע רק לאחר העברת הלולים לאזור הצפוני או לחילופין לאחר בדיקה מחודשת של המשרד להגנת הסביבה שלא קיים מטרד סביבתי באזור.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41