

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0543140

ג/24042 הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל- 2.5 דונם, בית שערים



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
13/06/2018

להפקיד את התכנית
28/06/2020
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

תכנית זו חלה על כל שטח בית שערים.
תכנית זו באה להגדיל שטח מגורים בראש הנחלה ל 2.5 דונם בכל נחלות מושב בית שערים, בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב.

התכנית משנה שטח שאושר בתכנית קודמת (ג/17049) כשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות המיועד לשימוש פל"ח למגורים בישוב כפרי וכהשלמה ל 2.5 דונם מלאים.

תכנית זו אינה משנה זכויות בניה מאושרים ומסתמכת על כל הזכויות המוקנות בתכנית ג/17049. כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24042 הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל- 2.5 דונם,
בית שערים

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

254-0543140 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1,543.570 דונם

1.4 סיווג 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 יזרעאלים

217000 קואורדינאטה X

733500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב בית שערים- נחלות מאושרות

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית שערים

שכונה בית שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
31-35	1-10, 12, 14-29, 37, 42, 45, 47-50, 52-61, 63-66	חלק	מוסדר	11242
4, 12, 14, 61		חלק	מוסדר	11243
1, 10-12, 19-21, 30-34, 36-41	2-9, 13-18, 22-29, 35, 42, 44	חלק	מוסדר	11248
25-29	24, 33-34, 38-47, 49-72, 76-77	חלק	מוסדר	11249

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

מבוא העמקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 /ב
03/06/2009	4198	5960	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/ 17049	החלפה	ג/ 17049
02/02/2012	2374	6370	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית יז/ מק/ 01 /17049	החלפה	יז/ מק/ 01 /17049
28/12/2011	1689	6349	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית יז/ מק/ 02 /17049	החלפה	יז/ מק/ 02 /17049
15/10/2015	380	7125	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית יז/ מק/ 07 /17049	החלפה	יז/ מק/ 07 /17049
07/07/2005	3361	5414	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו. יתר הוראות תכנית ג/ 14121 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	ג/ 14121
27/02/2019	8091	8127	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0299735 ממשיכות לחול.	החלפה	254-0299735
14/12/2017	2312	7641	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0440008. הוראות תכנית 254-0440008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	254-0440008

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 6822	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6822 ממשיכות לחול.	4060	514	22/11/1992
254-0423632	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0423632 ממשיכות לחול.	7536	7431	05/07/2017
ג/ 15139	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/15139.	5640	1988	13/03/2007
משצ/ 102	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 102 ממשיכות לחול.	5319		05/08/2004

הערה לטבלה:

ז/מק/10/17049 החלפה-תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית יז/ מק/ 17049/10. אין בתכנית זו משום פגיעה בזכויות מוקנות מכח תכניות קודמות. בכל מקרה של סתירה ההוראות המקילות יגברו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 22 24/03/2020	איתי זהבי	24/03/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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			מושב בית שערים-אגש"ח בע"מ	בית שערים	בית שערים		04-9833225	04-9833213	

1.8.2 יזם

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 בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	12	04-6594970		rot-shev@zahav.net.il



תכנון ומתן
מונה הדפסה 27



תכנון ומתן
מונה הדפסה 27

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
הנחיות מיוחדות בתחום חלקת המגורים	הנחיות מיוחדות ביעוד מגורים ביישוב כפרי (מגורים בנחלה) לצורך פיצול מגרש עתידי. מיקומו המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתשריט חלוקה בסמכות הוועדה המקומית.
שמ"ח/ שת"ח (פל"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם - 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- שמושים 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 ורבוי יחורים וצמחים, גדול קטוסים 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- שמושים 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 לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון: 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה,

מונח	הגדרת מונח
	עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים . 6. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח המגורים בישוב כפרי ל-2.5 דונם בנחלות והטמעת מנגנון פיצול נחלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי עם הנחיות מיוחדות (פל"ח) למגורים בישוב כפרי לצורך השלמה ל 2.5 דונם.
2. הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 70M	
קרקע חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 16H, 17A, 17H, 18A, 18H, 19A, 19H, 20A, 20H, 21A, 21H, 22A, 22H, 23A, 23H, 24A, 24H, 25A, 25H, 26A, 26H, 27A, 27H, 28A, 28H, 29A, 29H, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A	
נחל/ תעלה/מאגר מים	302, 301	
דרך מאושרת	410 - 401, 201	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	509 - 501	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	410, 408 - 404, 402, 201
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	506, 505, 502, 501
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 15M, 16M, 17M, 18M, 19M, 20M, 21M, 22M, 23M, 24M, 25M, 26M, 27M, 28M, 29M, 32M, 33M, 34M, 35M, 36M, 37M, 38M, 39M, 40M, 41M, 42M, 43M, 44M, 45M, 46M, 47M, 48M, 49M, 50M, 51M, 52M, 53M, 54M, 55M, 57M, 58M, 59M, 60M, 61M, 62M, 63M, 64M, 65M, 66M, 67M, 68M, 69M, 70M
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 12A, 14A, 18A, 21A, 22A, 23A, 24A, 27A, 29A, 37A, 40A, 41A, 43A, 44A, 45A, 47A, 49A, 50A, 52A, 53A, 54A, 58A, 59A, 60A, 61A, 63A, 64A, 65A, 67A, 68A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	5M, 6M

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	62,089	4.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,581	0.30
מבנים ומוסדות ציבור	24,220	1.57
מגורים א	38,907	2.52
מגורים בישוב כפרי	118,524	7.68
שטח חקלאי	1,217,641	78.89
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	40,464	2.62
שטח ציבורי פתוח	21,500	1.39
תעלת מים נחל	15,644.41	1.01
סה"כ	1,543,570.41	100

מצב מוצע

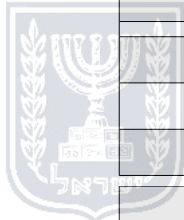
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	62,089.09	4.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	80,512.58	5.22
מגורים בישוב כפרי	167,645.93	10.86
נחל/ תעלה/מאגר מים	15,644.25	1.01
קרקע חקלאית	1,217,678.19	78.89
סה"כ	1,543,570.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים (3 יח"ד רגילות) ושימושי פל"ח כהגדרתם בסעיף 1.9. כמו כן יותר בריכת שחיה. (בכל מקרה גודל מגרש מגורים בנחלה לא יעלה על 2500 מ"ר) במגרשים אשר שטחם עד 500 מ"ר יותר שמוש למגורים בלבד ומשרדים של בעלי מקצוע חופשיים המתגוררים במבנה המגורים והמהווים חלק מיח"ד. לא יותרו שימושים ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>במידה ולא מבוקש פיצול מגרש מנחלה, תכנית בינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות בצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה, ניקוז וכד'. מבני המגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>פיצול מגרש מנחלה: ניתן לחלק מגרש ביעוד כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעודו של מגורים בישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת).</p> <p>ב. גודל מגרש מקסימאלי בקדמת הנחלה הצמוד לדרך מאושרת יעמוד על 350 מ"ר. גודל מגרש מקסימאלי בעורף והמרוחק מקדמת הנחלה יעמוד על 500 מ"ר.</p> <p>ג. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל..</p> <p>ד. על המגרש המפוצל לכלול דרך גישה למגרש.</p> <p>ה. זכויות הבנייה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן:</p> <p>קווי הבניין: צידי - 3 אחורי - 3 וקדמי - 3, גובה - 9 מ' לגג משופע, מספר קומות - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, זכויות הבנייה בסך הכל לא יפחתו מ- 160 מ"ר ליח"ד אחת בהתאם להחלטות רמ"י.</p> <p>ו. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגנ"ס.</p> <p>ז. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה.</p> <p>ח. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח): 1. חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה. 2. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 60 X ס"מ, או גודל אחר לשיקול דעת מהנדס הוועדה. 3. היתר בניה לשמושים הכלולים בקבוצות 2+3 ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. 4. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה. 5. הבקשה להיתר לפל"ח תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב ובינוי אדריכליים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי וכן 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה, לא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה באזורים הסמוכים לאיזור המגורים, אלא בהתאם ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובתאום מראש עם השכנים הגובלים.</p> <p>2. שמושים התואמים שמושים המותרים בתכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון ג/21904.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (מגבלות בניה וריסוס) אזור זה ישמש לעיבודים, גדולים ומבנים חקלאיים.</p> <p>בשטח זה המסומן בהוראות מיוחדות (מגבלות בניה וריסוס), לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי ולא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.3	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>ערוץ ניקוז צפון- בשטח יותר מעבר ניקוז מים, דרך שרות ותחזוקה. לא תותר כל בניה בשטח זה. יש לשמור על דרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל. אין לעשות כל פעולה בתחום 50 מ' מכל צד, אלא באישור בכתב של רשות הניקוז.</p>

4.3	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית.
4.4.2	הוראות
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	בהתאם ליעודי הקרקע ולשימושים המפורטים בתכנית התקפה הרלוונטית.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
								מפל	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
(2) 3	3	(2) 3	3	1	2	(1) 9	3	60			150	600	2500	כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2) 3	0	(2) 3	3		1	(3) 6.5	4	60				160	2500	כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(2) 5	0	(2) 3	3	1	2	(4) 9		60				340	2500	כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)		(5)	(5)		(5)			(5)	(5)	(5)	כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	מבני משק	קרקע חקלאית

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:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה 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.
- (2) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (3) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה (צידי ואחורי).
- (4) סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.
- (5) זכויות בניה מתייחסות פר תא שטח.
- (6) בתא שטח 44 קווי בניין יהיו לפי תכנית מאושרת 254-0423632.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 9 מ' גג משופע, 7.5 מ' גג שטוח.

(2) או לפי תשריט.

(3) 6.5 מ' לגג משופע, 4.5 מ' לגג שטוח.

(4) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח או לפי הקיים.

(5) בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 אחסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. תנאי לתעודת גמר הינו בצוע בפועל של פתרון גישה, חנייה ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ג. לא ינתנו היתרי בנייה לשימושי פל"ח ללא 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 יועץ תחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים פיזיים לתכנון.
- ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. בדיקת תשתיות:
1. בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת 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.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר לבניה לשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ו. תנאי למתן היתר בנחלה הינו הסדרת היתרי בניה ושימושים בכל שטח הנחלה.
- ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.2**עיצוב אדריכלי**

כל ההוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שאושרו ע"י הישוב והוועדה המקומית.

6.3**חניה**

החניה תהיה בהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.4**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.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או

6.4

חשמל

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.

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)

6.5

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, 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.

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

6.5	עתיקות
	פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	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
6.7	פסולת בניין
	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות 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 הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.
6.8	פיקוד העורף
	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.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	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.
6.11	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> מיים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 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.
6.12	מבנים קיימים
	1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים

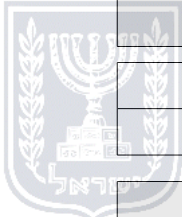


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מבנים קיימים	6.12
<p>הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו רשאית ועדה מקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופעים בתשריט התכנית ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.</p> <p>ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>	

היטל השבחה	6.13
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27