

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0578153

פיצול מגרש מנחלה 66 - היוגב



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית : פיצול מגרש מנחלה מסי 66 מושב היוגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרש מנחלה 66 - היוגב

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0578153

1.2 שטח התכנית 4.452 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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 | יזרעאליים |
| קואורדינאטה X | 219850 |
| קואורדינאטה Y | 724525 |

1.5.2 תיאור מקום

בקצה המזרחי של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: היוגב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| היוגב | היוגב | 66 | |

שכונה היוגב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11468 | מוסדר | חלק | 15 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 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. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 /1 ב |
| 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 |
| 13/02/2014 | 3787 | 6755 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17676 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 17676 |
| 13/12/2017 | 2258 | 7640 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 21904 |
| 21/09/2016 | 10208 | 7349 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21645. הוראות תכנית ג/ 21645 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 21645 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | האני בשארה | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1 | | האני בשארה | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מוצע 1 | | האני בשארה | | 1 | 1: 1000 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 18 15/12/2019 | האני בשארה | 02/11/2018 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | | 11: 59 17/08/2020 | האני בשארה | 11/02/2020 | 1 | 1: 250 | מנחה | בינוי |

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 |
|----------------|-----|----|---------------|--|-------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | אחר | | | היוגב מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ | היוגב | היוגב | 1 | 04-9893772 | 04-9894185 | mazkirut@hayogev.org.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|--|-------|-------|-----|------------|------------|-------------------------|
| פרטי | | | היוגב מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ | היוגב | היוגב | 1 | 04-9893772 | 04-9894185 | mazkirut@hayogev.org.il |
| פרטי | ורדה זיליג | | | היוגב | היוגב | 66 | 04-9892245 | 04-9892245 | vardazelig@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 | 04-6560521 | 04-6558211 | tzafontichnun@rmi.gov.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|------|-----------|-----|------------|------------|---------------------------|
| הנדסאי | עורך ראשי | האני בשארה | 05367 | | נצרת | שכ רום | 9 א | 04-6572496 | 04-6572496 | bishara.hani@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | רמזי קעואר | 883 | | חיפה | אל מותנבי | 22 | 04-8524038 | 04-8520166 | ramzi883@netvision.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרש מנחלה מס' 66 - היוגב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

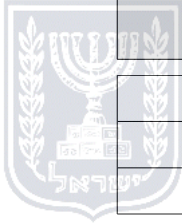
1. פיצול מגרש מנחלה לשני מגרשים נפרדים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
2. הסדרת קווי בנין למבנים קיימים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
3. הגדלת תכסית קרקע מ-23% ל-24% לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 18

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|----------|
| מגורים בישוב כפרי | 66A, 101 |
| קרקע חקלאית | 66B |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-----------------|------------|
| מגורים בישוב כפרי | 4,452.1 | 14.96 |
| קרקע חקלאית | 25,316.6 | 85.04 |
| סה"כ | 29,768.7 | 100 |

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 18

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------------|--------------|
| מגורים בישוב כפרי | 4,452.1 | 14.96 |
| קרקע חקלאית | 25,316.6 | 85.04 |
| סה"כ | 29,768.7 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

א. מגורים :- תא שטח 66A

1. במגרש זה תותר הקמת שתי יחידות דיור.

2. משרד למיהול המשק.

3. מחסן במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי בנין.

4. חניה מקורה.

5. בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד תותר במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר.

6. מערכות טכניות ומתקני שירות, המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים.

7. קומת עמודים מפולשת תחשב במנין הקומות המותרות.

ב. שימושי פלי"ח באזור המגורים (תא שטח 66A) בהתאם לרישמת השימושים להלן :-

1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים, על פי הוראות תכנית

המתאר של הישוב (ג/17676):

א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגידול

בע"ח למיניהם למעט חזירים.

ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.

ג. מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.

ד. סככות: לאחסון ציון וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:

א. עבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות

משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד זעיר, מחליבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים

ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, 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 ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים, גידול 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.

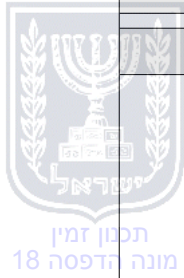
ה. שווק של תוצרת חקלאית ומכירתה - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים

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, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות),





| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| | <p>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 - מבנה המשמש את עיסוקו 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 לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, כגון :</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ומכירתן. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פיזיותרפיה ועוד. - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'. <p>בנוסף יותרו שימושים שתואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ג. מגורים תא שטח 101 המיועד לבנית יחידת דיור אחת :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעסוקה כדלקמן : משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גלריות, וסדנאות אומנים אשר אותן מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. 2. בטחון ובטיחות. 3. מערכות טכניות ומתקני שירות, המשמשים את המגורים. 4. אחסנה לשימוש יחידות הדיור במגרש ולשימושי התעסוקה המותרים במגרש. 5. חניה מקורה. 6. קומות עמודים מפולשת. (תחשב במנין הקומות המותרות) |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בינוי למגורים תא שטח 66A :- <ol style="list-style-type: none"> א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי/ עיצוב אדריכלי קני"מ 500 :1 לכל הרחוב שתכלול חניות, גדרות, פלרים, מפלסי מגרשים, תשתיות למניהם הכל באישור הועד המקומי והועדה המקומית. ב. השטחים הפנויים מסביב לבית :- <ol style="list-style-type: none"> 1. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה. 2. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמוכן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. 3. אחריות לתקנות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש. ג. חניה מקורה :- <p>החניה תיבנה מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש (פתוח מ- 3 כיוונים) או בנפרד כמפורט מטה :</p> |

- ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הועדה המקומית. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
- ד. גידור:
- תותר גדר בנויה עד 1 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' באישור הועדה המקומית. בסמכות הועדה לאשר גדר בנויה גבוה יותר לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ'.
- ה. בריכת שחייה :-
- שטח מקסימאלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבנין. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת נוספת לגבי הנחיות הועדה המקומית ובאישורה.
2. הוראות לפל"ח (תא שטח 66A) :-
- א. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח :
- קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים".
- תותר הסבת מבנים קיימים בתחום המגורים לשימוש שמ"ח ושת"ח.
- ב. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח :
- ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחותון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הועדה המקומית.
- תנאי להיתר בניה כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופתוח המראה את מימוש הזכויות המלאות במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות: התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדסת הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.
- ג. הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח :
- א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.
- ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:
- חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים הפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על 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 באשור משרד איכ"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.
- ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.1

מגורים בישוב כפרי

אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.

ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים 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.

ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 20 בשעות השיא.

ז. איכות האויר - ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ב

הוראות בינוי

ח. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-00:22 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

ד. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.

ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות ואישור הוועד המקומי ומהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40x60.

ד. חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. החניה תהיה בתחום המגרש של המבקש.

ה. תנאים להיתר: הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

ו. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 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. ע"י האגודה החקלאית. באישור הוועדה המקומית לישוב במלאו (כולל בדיקת כשר נשיאה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ז. שימוש במבני פלי"ח: כל תעסוקת פלי"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.

ח. קריטריונים לאישור עסקים בתחומי היישוב:

1. יאושרו רק עסקים הנותנים ביטוי בולט ותומכים ברוח ובעקרונות היישוב: שימור סביבה וטבע, אי אלימות, התחשבות בזולת וחירות הפרט מבלי לפגוע או ליצור מטרדים לאחרים.
2. לא יאושרו עסקים המבוססים על מתקני שעשועים מכאניים או מוטוריים, פרונוגרפיה, הימורים, התמכרות, סגפנות, שיעבוד, אפליה, ענפי ספורט שיש בהם ירי, קליעה או צליפה, צייד, סייף, איגרוף, או כל פעילות שיש בה חבלה, פיתוח או טיפוח תופעות פזיולוגיות חריגות, תחרויות וקרבות בין בעלי חיים, אחזקת בע"ח בתנאים לא הולמים.
3. עסקים שיאושרו על סמך תכניות שתופרנה במהות או בתכנים, ליקויים, סטיות או חריגות, יתבעו על ידי האגודה לתיקון ומימוש התכניות שאושרו, בתוך תקופה קצובה שלא תעלה על 3 חודשים, או סגירה. לא יותרו פעילויות ושירותים הכרוכים ברעש, זיהום אוויר, המולה ודוחק, סיכוני בטיחות והטרדה כלשהי לעסקים שכנים ואורחיהם.
- לא תותרנה מערכות הגברת קול חיצוניות, מערכות תאורת הצפה חיצוניות, אנטנות על גגות או עמודים ומגדלים שיהיה לגביהן חשש בריאותי או אקולוגי.

ט. תנאים להקמת עסקים:

1. כל בקשה תכלולפטרון מלא להניית רכב תושבי הקבע (בעלי המגרש ובני משפחתם) והאורחים על פי תקן חנייה תואם לשימוש העסקים, על פי חוק התכנון והבניה, ותלווה בתכנית תשתיות (ביוב, מיפ, ניקוז, חשמל ותאורה, פיתוח שטח וגינון), הכוללת בין היתר, גידור ומחיצות, מתלי כביסה, רחבות פיקנים, ספורט ומשחקים לאורחים, פינות ומתקנים חבלי חיים, מיקום ומיסתור למיכל אשפה, בהתאם להנחיות שתפורטנה.
2. לכל עסק תיירותי יוסדר אזור חנייה לפי התקן, בתחומי המגרש ובהתאם להנחיות. תושב הקבע יוכל להחנות את הרכב/ים שלו בחזית המגרש (בתחום המגרש) או בחנייה המיועדת לאורחי העסק התיירותי, אך בשום מקרה לא תחננה המכונניות שלו ו/או של אורחיו בחזיתות של מגרשים שכנים ו/או חלקות ציבוריות, או על הכביש.
3. דרכי גישה וכניסות-הגישה לעסקים / ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויב.

הוראות בינוי

י. שמירה על פרטיות:

1. מרפסות ורחבות המיועדות לבילוי אורחי העסקים התיירותיים לא יפנו למרפסות בילוי וחלונות חדר מגורים של מבני מגורי קבע קיימים במגרשים שכנים, אלא אם תותקן מחיצה חזותית ואקוסטית שתמנע מיטרד ופגיעה בפרטיות השכנים: מחיצה כזו תוכל להתבצע בבניית אבן, עץ, זכוכית בלתי שקופה או מתכת, בשילוב עם חומרים מבודדים בגוונים ובטקסטורה המשתלבים ולא מתבלטים בנוף, וכמובן בשילוב עם צמחייה מתאימה. שמירה על פרטיות - הפעלת עסקים תיירותיים / יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של העסקים / היחידות התיירותיות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.

2. לא תותר הפעלת מערכת אזעקה אקוסטיות (עם צופרים).



3. לא תותר פעילות על הגגות של עסק תיירותי.
4. לא תותר הקמת והפעלת מתקן ופעילות פולטת עשן אלא בתוך מבנה סגור ועפ"י תקנות איכ"ס.
5. יותר הקמת עסק להפעלת טרקטורונים, לא תותר כניסת ותנועת טרקטורונים ואופנועי שטח לשטחי המגורים, כבישים, שצפים, מבני ציבור, מוסדות ציבור, ספורט ונופש, תעסוקה, אלא על גבי רכב נושא או עגלה ניגרת מורשים על פי תקנות משרד התחבורה.
6. לא יותר מעבר בע"ח לעסקים למטרת תיירות (כגון סוסים, חמורים וכו') בכבישים הפנימיים של היישוב. למען הסר ספק יובהר כי תותר הובלת בעלי חיים מהנחלה ואליה ברכב שקיבל את ההיתרים לביצוע פעולה זו.
7. לא תותר הפעלת תאורת חוץ באמצעות זרקורים מעל לעוצמה של 100 ואט, באופן שיאיר או יסנוור גזרות בשטחי מגרשים שכנים.
8. לא תותר רוכלות מכל סוג שהוא ביישוב אלא בחצרות הבתים.
9. שילוט יהיה אחיד לפי מתכונת שתקבע בתכנית שילוט כוללת ליישוב: לא יותרו שלטים מסחריים מכל סוג (לוח, כרזה, יריעה, כדור פורח, תאורה, פסל, גינון, כתובות וסמלים מחומרים שונים, תבליטים, תחריטים וכו'), ביו אם זמניים ובין אם קבועים, שאינם תואמים למתכונת השילוט הכוללת של היישוב: הפרת הוראה זו תיחשב כהפרה יסודית ותגרור דרישה בכתב מהמזכירות לסילוק השלט תוך שבוע ובאם לא תענה, פירוק וחיוב המפר בהוצאות הפירוק והפינוי, למעט בחזית העסק. שלטים לא יכללו סמלי מותג מסחריים שמקורם מחוץ ליישוב, צילומים של מוצרים, אנשים או מתקנים, שמות מותג שמקורם מחוץ ליישוב וסמלים או איורים/רישומים בעלי משמעות או דמיון לדברים שפוגעים ברגשות של אדם כלשהו בקהילה. האגודה תוכל לחייב את המבקש לשלב או להשתלב עם שלטים אחרים קיימים או מוצעים: במקרה של שלט קיים, המבקש לצרף אליו שלט נוסף ישא בכל הוצאות ההפקה וההתקנה המתחייבים מהתוספת / שינוי.
- בשטח ציבורי לא תותר חציבה או עבודות עפר או כריתה או גיזום של צמחייה כדי לפנות מקום או ליצור חשיפה לשלטים: לא תותר הצבת שלטים על שטח המדרכה, שביל הליכה, שביל אופניים, שולי כביש או הכביש.
- שלטים יוצבו באופן שהסתרת נופים טבעיים תהיה מינימלית: לא תותר הצבת שלטים על קירות תמך, קירות מבנים, מסלעות, גדרות, עצים או שיחים, עמודי טלפון או חשמל, עגלות נגררות, מכוניות, כרזות על יריעות פלסטיק או בד הנקשרות למבנים, מתקנים, עמודים או עצים, כל המציב שלט יהיה אחראי לאחזקתו מבחינת ניקיון, יציבות, שלמות ורענונת הצבעים, המזכירות תהיה רשאית לסלק על חשבון מציב השלט, כל שלט רעוע, בלוי או מלוכלך באם לא יתוקן הליקוי לאחר התראה של שבועיים מראש ובכתב למציב השלט.
10. לא תותר התקנת והפעלת מגברי קול או מערכות רדיו, טייפ, טלוויזיה וכו' מחוץ לתחומי הפנים של עסקים תיירותיים ע"פ חוק.
- יא. נקיטת אמצעי בטיחות: המפעיל יחויב לנקוט בכל אמצעי הבטיחות המוגדרים בחוק וכן בכל האמצעים הסבירים למניעת נזקי גוף, נפש ורכוש לאורחים, עובדים ואנשי היישוב, בתחומי מניעת שריפות ואמצעי גילוי וכיבוי, מניעת מכשולים במעברים, מעקות בטיחות, הארקה חשמלית ומפסקי פתח, תאורה מתאימה ותאורת חירום, ציוד עם תווי תקן, עזרה ראשונה, פתחי מילוט, איזורור וכו'.
- יב. פעילות רבת משתתפים: לא תותר פעילות פיקניק של קבוצות או משפחות על בסיס פעולה יומית בתחומי היישוב, הסעדה תותר רק במבנים, מתקנים ומיתחמים ייעודיים ובהתאם

| | |
|---------------------|--|
| <p>4.1</p> | <p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>לקיבולת המאושרת שלהם.</p> <p>3. הוראות בינוי למגורים (תא שטח 101) בהתאם לסעיף 4.1.2 סעיף קטן א.</p> |
| <p>4.2</p> | <p>קרקע חקלאית</p> |
| <p>4.2.1</p> | <p>שימושים</p> <p>השימושים המותרים בייעוד החקלאי בחלקה א' בנחלה הם כלהלן:</p> <p>א. עיבוד חקלאי לסוגיו (מטעים, פרדס, מרעה).</p> <p>ב. בתי צמיחה לסוגיהם.</p> <p>ג. בית גידול לפטריות.</p> <p>ד. מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה מפטמה וכד'), למעט גידול חזירים. כולל מתקני המשנה היכן שנדרש (מכון חליבה, מכון שטיפה, מנאז' וכו').</p> <p>ה. לולים לגידול עופות, למעט גידול אווזים לפיטום ע"פ חוק.</p> <p>ו. גידול בעלי כנף, לרבות ציפורי נוי ולמעט גידול יענים וגידול אווזים.</p> <p>בחלקה א' בנחלות יותרו לולים מבוקרים בלבד.</p> <p>ז. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי:</p> <p>* בית אריזה, כולל שטחי קירור מיון ואריזה.</p> <p>* מחסן חקלאי.</p> <p>* סככות כלים.</p> <p>* מרכז מזון יבש לשימוש הנחלה.</p> <p>* מתבן.</p> <p>* משרד משקי.</p> <p>* מבני מלאכה לאחזקת המשק החקלאי.</p> <p>* עיבוד תוצרת חקלאית כגון: מחלבה, יקב, בית בד, מפעל מיצים, ייבוש תבלינים וכדומה.</p> <p>ח. דרכי גישה, חניות וגינון.</p> <p>ט. שימושים וגידולים שאינם מפורטים לעיל - לשיקול דעת הועדה המקומית ועל פי מפרט באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>י. בריכות דגים - על פי תכנית מפורטת.</p> <p>יא. כלביה לרבות פנסיון - על פי תכנית מפורטת.</p> <p>יב. חוות סוסים לטיפול רכיבה, טיפול ופנסיון לסוסים.</p> |
| <p>4.2.2</p> | <p>הוראות</p> |
| <p>א</p> | <p>הוראות בינוי</p> <p>א. המרחקים בין מבני משק ייקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>ב. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> <p>משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. גידור: כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. כל מבנה חקלאי הנדרש להיתר בניה יידרש לחוות דעת משרד החקלאות ופתוח הכפר, והמשרד להגנת הסביבה לפני אישורו בוועדה המקומית.</p> <p>ו. בינוי חדש באיזור החקלאי של הנחלה יהיה בעדיפות לצמידות דופן למבנים פעילים קיימים.</p> |

| קרקע חקלאית | 4.2 |
|--|-----|
| ז. בתחום רצועת השפעה : לא תאושר בניה בתחום של 50 מ' מציר הנחל אלא באישור בכתב של רשות ניקוז קישון. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 | | | | |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------|---------|---------|-------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | | שרות | | | | | | עיקרי | | | |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | גודל מגרש כללי | | | | | | | | |
| 5 | 0 | (4) 3 | (4) 3 | (3) 2 | (2) | 2 | 24 | 431 | 95 | (1) 336 | 3739 | 66A | מגורים בישוב כפרי | מגורים בישוב כפרי | |
| 5 | 0 | (4) 3 | (4) 3 | 1 | (5) 3.5 | | 7.83 | 140 | 0 | 140 | 3739 | שמ"ח | 66A | פעילות לא חקלאית | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 0 | (4) 3 | (4) 3 | 1 | (5) 3.5 | (6) 4 | 8.95 | 160 | 0 | 160 | 3739 | | 66A | תיירות | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 3 | 3 | (4) 3 | (3) 2 | (2) | 1 | 40 | 250 | 50 | 200 | 713 | | 101 | מגורים בישוב כפרי | מגורים בישוב כפרי |
| (11) 50 | 3 | (10) 1 | (10) 1 | 1 | 6 | | (9) 80 | | (8) 80 | (7) 80 | 25317 | בתי צמיחה | 66B | קרקע חקלאית | קרקע חקלאית |
| (11) 20 | 5 | (10) 1 | (10) 1 | 1 | 9 | | (14) 60 | | (13) 60 | (12) 60 | 25317 | מבנים לגידול בע"ח ולולים | 66B | מבני משק | קרקע חקלאית |
| (11) 5 | 3 | (10) 1 | (10) 1 | 1 | 6.6 | | (15) | 2000 | 2000 | 2000 | 25317 | בית אריזה, מחסן חקלאי | 66B | קרקע חקלאית | קרקע חקלאית |
| (11) 5 | 3 | 3 | 3 | 1 | 6 | | (16) | 300 | 300 | 300 | 25317 | עבוד תוצרת חקלאית | 66B | קרקע חקלאית | קרקע חקלאית |
| (11) 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | 4 | | (17) | 60 | 60 | 60 | 25317 | משרד משקי | 66B | 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:

גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 40 מ"ר שטח משרד.
- (2) 9 מ' בגג שטוח ו-10 מ' בגג משופע.

(3) שתי קומות + עלית גג.

(4) ולפי המסומן בתשריט.

(5) 3.5 מ' בגג שטוח ו-5.5 מ' בגג משופע.

(6) יחידות אירוח כל יחידה 40 מ"ר.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(10) קו בנין 0 בהסכמת השכן ובתנאי שניקוז המבנה לא יופנה למגרש השכן.

(11) מרחקים משימושים גובלים : המרחקים בין שימושים חקלאיים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

(12) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.

(15) עד 2000 מ"ר.

(16) עד 300 מ"ר.

(17) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: עד 60 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

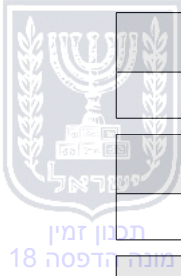
6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה :</p> <p>א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>ב. פינוי פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד הגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 והתחייבות המבקש לטפל במפגעים שיווצרו מהבניה בשטחים הפנויים מסביב למגרש.</p> <p>ג. הריסת מבנים המסומנים להריסה.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שהתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה מקורה ותבנה מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש (פתוח מ- 3 כיוונים) תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> <p>או בנפרד כמפורט להלן :</p> <p>ניתן לבנות את החניה בקו בנין צידי 0 מ' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הועדה המקומית. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p> | <p>6.5</p> |
| <p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור,</p> | <p>6.6</p> |



| 6.6 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 3. תיל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 6. קו חשמל מתח על-עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מטר (מציר הקו) 7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מטר (מציר הקו) 8. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 9. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 10. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 11. ארון רשת : 1 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) 12. שנאי על עמוד : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן) <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרב מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ה. היות ועובר במרכז הנחלה קו מתח חשמל כל בניה מוצעת תעמוד במרחקים הנדרשים מהקו או לחלופין הקו יועתק ע"י חברת החשמל בהתאם לנוהלים של החברה.</p> |
| 6.7 | <p>ביוב</p> <p>השפכים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של מושב היוגב.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.8 | 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 |
| 6.9 | פיקוד העורף |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.10 | שרותי כבאות |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות. |
| 6.11 | מבנים קיימים |
| | מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ג. במקום שבו קיים מרווח הקטן מ-6 מ' בין מבנים קיימים יאטמו הפתחים באחד המבנים. |
| 6.12 | היטל השבחה |
| | א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל.ר. | ל.ר. |

7.2 מימוש התכנית

חמש שנים מיום אישור התכנית המפורטת.

