

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0756965

ג/25378 תוספת יח"ד שלישית- מושב אביטל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית 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

תכנית זו חלה על כל שטח מושב אביטל, שכולל את הנחלות ואת ההרחבה החדשה. תכנית זו באה להוסיף יחיד שלישית בכל נחלה וזכויות בניה בהתאם, בשטח המגורים המאושר- 2.5 דונם בכל נחלות מושב אביטל, בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב. תכנית זו אינה משנה זכויות בניה עיקריים מאושרים ומסתמכת על כל הזכויות המאושרות מתכניות קודמות (למעט תוספת 30 מ"ר שטחי שרות לכל נחלה). כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. כמו כן להסדיר זכויות בניה בשטחים חקלאיים בהתאם לתכנית מאושרת ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/25378 תוספת יח"ד שלישית- מושב אביטל
מספר התכנית	מספר התכנית	204-0756965
שטח התכנית	שטח התכנית	1,212.455 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לי"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
קואורדינאטה X	229000
קואורדינאטה Y	718000

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת במושב אביטל שבחבל התענד. גובלת מצפון עם כביש 675, ממזרח עם כביש 60, מדרום עם גוש יעל והישובים פרזון ומיטב וממערב עם נעל גלבוע.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: אביטל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אביטל

שכונה אביטל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20565	מוסדר	חלק		10, 26-28
20567	מוסדר	חלק		7
20568	מוסדר	חלק		44
20569	מוסדר	חלק		40, 42-43
20748	מוסדר	חלק	6-44, 48-92, 98-100, 102-104	45-47, 93-95, 101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
489 - 429, 405, 289 - 229, 119 - 101, 85 - 1	ג/19262

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 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
15/12/1983	857	3001	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית ת ג/ 4325	החלפה	ג/ 4325
18/02/2004	1922	5273	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/ 13478	החלפה	ג/ 13478
10/05/2015	5554	7036	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/ 19262.	החלפה	ג/ 19262
16/04/2019	10005	8204	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 204-0579052	החלפה	204-0579052
26/07/2016	8906	7308	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 204-0367201	החלפה	204-0367201
15/02/2018	5116	7703	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 204-0479279	החלפה	204-0479279
24/12/2019	2559	8599	תכנית זו מחליפה את תכנית 204-0708909.	החלפה	204-0708909
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות קודמות. במקרה של סתירה בין התכניות יחולו ההוראות המקילות

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
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		1	19/12/2019	גיסאן מזאוי	07: 59 19/12/2019	מסמך ניתוח תנועה	כן
ביוב	מנחה	1: 1250	16	22/09/2020	ענבל אברהם	14: 44 22/09/2020	נספח בחינת כושר נשיאה- מים ביוב	לא
מים	מנחה	1: 25000	1	30/08/2020	ענבל אברהם	14: 46 30/08/2020	נספח מים ביוב מנחה אזורי - קני"מ 1: 25,000	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	30/08/2020	ענבל אברהם	14: 42 30/08/2020	נספח מים ביוב מנחה קני"מ 1: 2500	לא
ניקוז	מחייב	1: 1250	11	13/08/2020	ענבל אברהם	12: 52 13/08/2020	נספח ניקוז	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1250	15	17/03/2020	דנה הררי	14: 03 17/03/2020	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	4	16/02/2020	איתי זהבי	14: 56 16/02/2020	פרוגרמה למבני ושטחי ציבור	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	19/03/2020	גיסאן מזאוי	12: 34 19/03/2020	נספח תנועה מנחה קני"ה 1: 2500	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	22/09/2020	איתי זהבי	14: 49 22/09/2020	תשריט מצב מאושר ותרשימי סביבה קני"מ 1: 2500	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
	אחר			אגודה חקלאית אביטל	אביטל	אביטל (1)		04-6523182		moshavavital@walla.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה הגלבוע	עין חרוד (מאוחד)	(2)		04-6533252	04-6533373	engineer@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אביטל.

(2) כתובת: מ.א. הגלבוע, ועדה מקומית הגלבוע, ד"ינ גלבוע 1894400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית אביטל	אביטל	אביטל (1)		04-6523182		moshavavital@walla.com

(1) כתובת: מושב אביטל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

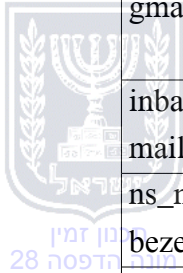
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	86522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405	ענבל אברהם הנדסה בע"מ	מסד	מסד (1)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר גרינוולד	545	טכנולגיות מיפוי בע"מ	רמת גן	היצירה	5	03-7527304	03-7520399	ns_mpping@bezeqnet.net
גיאולוג	יועץ סביבתי	דנה הררי		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il
	יועץ תחבורה	ג'סאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475		mgassan@gmail.com

(1) כתובת : מסד ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת : ת.ד 8064.



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.

הגדרת מונח	מונח
<p>הנחיות ביעוד קרקע למגורים, לשם פיצול מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי (מגורים בנחלה). מיקומו המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p>	<p>הנחיות מיוחדות בתחום המגורים</p>
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>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.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכורות ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>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 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 המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.</p>	<p>שמ"ח/שת"ח (פל"ח)</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 28



תכנון זמין מונה הדפסה 28



תכנון זמין מונה הדפסה 28

מונח	הגדרת מונח
	<p>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 המתיישב כגון:</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p>



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד שלישית בנחלות והטמעת מנגנון פיצול נחלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד שלישית בנחלות (ללא שינוי זכויות בניה עיקריות).
2. הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי.
3. הסדרת זכויות בשטח חקלאי בהתאם לתכנית ג/21904 בתאי שטח 403-404, 406-407.
4. הגדלת זכויות למבני ציבור ותוספת שמושים מסחרים בשטח למבני ציבור (בהיקף מצומצם כחלק מבניית מבני הציבור).
5. מתן הוראות בינוי בהתאם.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 62, 69 - 82, 80, 92 - 119, 661 - 678, 2821
מגורים בישוב כפרי	229 - 289
מתקנים הנדסיים	112 - 114
מבנים ומוסדות ציבור	130, 131
קרקע חקלאית	403 - 406, 1228 - 1289
שטח ציבורי פתוח	293 - 300, 353, 354, 356, 357, 399, 6771 - 6776
דרך מאושרת	101, 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801
דרך משולבת	305, 307, 344
שביל	213, 214, 304

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	1251 - 1254, 1259 - 1263
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	401, 501, 601
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	307
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	131
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	666
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	131
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	401
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	2821
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	229 - 289
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	404, 1278, 1282
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	6775
ציר	דרך משולבת	305
ציר	קרקע חקלאית	404 - 406, 1251, 1259
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	301
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	403
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	101, 201, 301, 401
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	18, 19, 47, 71, 72, 82, 83
קו מים 4" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	289
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	403, 404, 1228, 1286 - 1289
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	293, 294, 296, 299, 6771, 6773
קו ניקוז	דרך מאושרת	301, 401, 501, 601, 701, 801
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	131
קו ניקוז	מגורים א'	661 - 672
קו ניקוז	מגורים בישוב כפרי	233, 255 - 257, 261 - 263, 283,
		284, 289
קו ניקוז	קרקע חקלאית	403, 405, 406, 1228, 1233, 1234,
		1255, 1256 - 1258, 1263 - 1268,
		1272, 1283 - 1287, 1289

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	6774 - 6771, 299, 298
רצועה לתכנון (פוליגונית)	קרקע חקלאית	406

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	77,071	6.36
דרך משולבת	2,357.2	0.19
מבנים ומוסדות ציבור	20,563	1.70
מגורים א	73,634	6.07
מגורים בישוב כפרי	151,618	12.51
מתקנים הנדסיים	1,443.8	0.12
קרקע חקלאית	851,935	70.27
שביל	542	0.05
שטח ציבורי פתוח	33,291	2.75
סה"כ	1,212,455	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	76,437.84	6.30
דרך משולבת	2,357.32	0.19
מבנים ומוסדות ציבור	21,195.62	1.75
מגורים א'	73,636.32	6.07
מגורים בישוב כפרי	151,513.61	12.50
מתקנים הנדסיים	1,443.85	0.12
קרקע חקלאית	850,145.81	70.12
שביל	542.27	0.04
שטח ציבורי פתוח	35,182.31	2.90
סה"כ	1,212,454.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר- שימוש למטרת שרות נחלה יכול כלול מבנה סככה לאחסון תוצרת חקלאית ומחסן חקלאי וכן מבני שרות הנלווים לשימוש למגורים כגון ממי"ד, מחסן ביתי וחניה מקורה.</p> <p>ג. משרד ביתי שייבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ובמסגרת אחוזה בניה המותרים לשימוש למגורים.</p> <p>ד. שמושי פל"ח בהתאם למפורט סעיף 1.9 (הגדרות)</p> <p>ה. מגורי עובדים זרים (כל שימוש אחר במבנים אלה יהווה סטייה נכרת).</p> <p>ו. בריכה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבנים חקלאיים- יותר שימוש במבנים חקלאיים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו. יותר שיפוץ מבנים אלו ובתנאי שיעמדו בדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים. לא תותר הרחבת מבנים אלו לשימוש חקלאי, אלא רק למטרת הסבתם לשימושי פל"ח, בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. בריכת שחיה פרטית תמוקם במגבלות מרווחי הבניה המותרים. סביב הבריכה ירוצף והבריכה תגודר בגדר בטיחות. מתקנים טכניים הנלווים לברכה וכן ברכה מקורה, יכללו בשטחי השרות. היתר בניה לבריכה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות.</p> <p>ברכת נוי רדודה תותר כחלק מפיתוח השטח.</p> <p>ג. מבנה להלנת עובדים זרים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר בניה יבילה או קלה מסוג קרוואן ללא יסודות, או בניה קשיחה בדרך של הסבת מבנים קיימים בלבד.</p> <p>2. במקרה של הסבת מבני משק קיימים, תותר ההסבה בכל חלקה א' של הנחלה (בתחום המגורים ובתחום הקרקע החקלאית).</p> <p>3. למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית בלבד.</p> <p>4. הקמת מבנה להלנת עובדים זרים תהיה בהתאם להנחיות משרד הכלכלה לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>פיצול מגרש מנחלה:</p> <p>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. 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). הגישה למגרש תהא מדרך סטטוטורית.</p> <p>ב. 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</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

הן לנחלה והן למגרש המפוצל.

ג. תשריט החלוקה יכלול בינוי ויאושר ע"י הוועדה המקומית. התשריט אינו משנה את ייעודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד נקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, לתשריט יצורף נספח בינוי ובו 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, דרך גישה וחניה לפי תקן, התיחסות לתשתיות קיימות ונדרשות.

ד. גודל המגרש המפוצל יהא לפי טבלת הזכויות ויכלול את דרך הגישה למגרש במידת הצורך. מונה הדפסה 28 תכנון זמין

ה. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית. קווי הבנין, גובה המבנה ומס' קומות יהיו לפי טבלת זכויות. זכויות הבניה יופחתו מהזכויות המאושרות בנחלה המקורית.

ו. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגנ"ס.

ז. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה.

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.

אזורים מיוחדים

ג

בתא שטח 289 עובר קו מים. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה יהיה באישור חברת מקורות לבקשה להיתר.

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

ד

תנאי להיתר למבנים למגורי עובדים זרים:

- מבנים אלה יותרו רק בתחום אזור המגורים של הנחלה או בצמוד דופן אליו. תנאי להקמת מבנים אלה, קבלת כל האישורים התקפים והנדרשים ע"פ דין.
- מגורי העובדים הזרים הינם זמניים ולא ישמשו למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. עם תום השימוש במבנים אלו יש לפנותם.

4.2

מגורים א'

4.2.1

שימושים

- מגורים.
- חניה מקורה ומחסן חצר.
- משרד ביתי.
- מקלטים פרטיים.
- יותר שלוב משרד, סטודיו או קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים המתגוררים בבתי בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. שטח המשרד יכלול בסה"כ השטחים המותרים לבניה למטרה עיקרית. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פירסום. לא יותר בכל מקרה שמוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה יחידת ארוח כפרי וכד' או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים, כמו כן תחול חובת מתן פתרון חניה במגרש ומניעת מטרד עומס חניה כתוצאה מהשימוש הנלווה.

	4.2	מגורים א'
	4.2.2	הוראות
<p>א</p> <p>זרכים וחניות חניות מקורות :</p> <p>חנייה פרטית תבנה בתחום המגרש. החנייה תבנה במרווחי הבניה המותרים כמצויין בנספח התחבורה המצורף לתכנית זאת או במיקום אחר שיקבע בתכנית בינוי לביצוע שתוכן ותאושר בוועדה המקומית גלבע .</p>		<p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. מחסנים וחדרי שרות יבנו כחלק מבית המגורים ומאותם חומרים במרווחי הבניה המותרים או כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה. ב. עליות גג : -מותרת התקנת עליות גג בחלל גג הרעפים. -ההתייחסות לעליית הגג מבחינת מספר הקומות המותרות תהיה כמפורט להלן : -עליית הגג לא תחשב כקומה והיא לא תכלל במנין הקומות המותרות אם היא מקורה בגג משופע בכל צדדיו (ללא גמלונים). -בעליית גג שאינה נחשבת כקומה תותר פתיחת חלונות במישור הגג בלבד(סקייליט). -שטח עליית הגג יכלל במנין השטחים המותרים לבנייה למטרה עיקרית או למטרת שרות בהתאם לתקנות התכנון ובנייה.</p>
<p>ג</p> <p>מרתפים קומת עמודים ומרתפים :</p> <p>לא תותר קומת עמודים מפולשת אלא קומה הסגורה בלפחות שני צדדים בקירות או חלונות המשכיים לקירות הבית וכחלק מתפיסה תכנונית כוללת. בניית קומת עמודים תותר בתנאי שמעל קומת העמודים תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך לפי זכויות הבניה בטבלה 5, בכל חתך מחתכי הבית. שטח קומת העמודים יכלל המנין שטחי השרות או השטחים העיקריים המותרים וכפוף להוראות החוק.</p>		<p>4.3</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	4.3.1	שימושים
<p>א. מוסדות חינוך : גני ילדים, פעוטונים, מעונות ומועדונים. ב. מוסדות בריאות, דת ותרבות. ג. משרדי מזכירות הישוב ומשרדים לשרות הקהילה. ד. מבנה צרכנייה ושימושים מסחריים לשרות אוכלוסיית הישוב ומחסנים הנדרשים לתפעולם . ה. חניות ציבוריות.</p>		הוראות
<p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו, שתאושר במועצה המקומית ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>		4.3.2

<p>4.3</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>יותר שילוב מסי שימושים ציבוריים במבנה אחד בהתאם להמלצות פרוגרמת מבני ציבור.</p>
<p>4.4</p>	<p>קרקע חקלאית</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מותר לבנות מבנים חקלאים בהתאם להנחיות ג/ 21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6 . תכנון זמין מונה הדפסה 28</p> <p>בשטח זה יותרו מבנים לגדול בע"ח כולל לולים.</p> <p>ב. מגורי עובדים זרים יותרו רק בתחום האזור החקלאי של הנחלה, ולא בשטחים חקלאיים פתוחים שאינם חלק מהנחלה. תנאי להקמת מבנים אלה, קבלת כל האישורים התקפים והנדרשים ע"פ דין.</p> <p>ג. מגורי העובדים הזרים הינם זמניים ולא ישמשו למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. עם תום השימוש במבנים אלו יש לפנותם.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה יותנו באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות ויהיו כפופים להוראות תכנית ג/21904 על פי שיקול דעתו של מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. גבולות תאי שטח אלה יטופלו נופית באמצעות גדר חיה או נטיעות ליצירת חיץ בין הנחלות והשמושים הגובלים. בחירת סוגי הצמחיה והעצים, תעשה מתוך רשימת צמחים מחייבת שתוכן בוועדה המקומית.</p>
<p>ב</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתאי שטח 403-404,406-407 יותרו כל השימושים בהתאם לתכנית ג/21904 כולל לולים ובכפוף לאזורי הרגישות המצוינים בה.</p> <p>תנאי להיתר בשטחים אלה יהא אשור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
<p>ג</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>מבנה להלנת עובדים זמניים לחקלאות יאושר בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניה יבילה או קלה מסוג קרוואן ללא יסודות, או בניה קשיחה בדרך של הסבת מבנים קיימים בלבד. 2. מבנים אלה יותרו בתחום אזור המגורים של הנחלה או בצמוד דופן אליו. תנאי להקמת מבנים אלה, קבלת כל האישורים התקפים והנדרשים ע"פ דין. 3. למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית והשפכים יסולקו למערכת הביוב הציבורית בלבד. 4. הקמת מבנה להלנת עובדים זרים תהיה בהתאם להנחיות משרד הכלכלה לעת הוצאת היתר בניה. 5. מגורי עובדים זרים הינם זמניים ולא ישמשו למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. עם תום השימוש במבנים אלו יש לפנותם.
<p>4.5</p>	<p>מתקנים הנדסיים</p>

מתקנים הנדסיים	4.5
שימושים	4.5.1
ישמש להקמת מכון שאיבה לשפכים ולתחנות טרנספורמציה, פיתוח וגינון, העברת תשתיות, מרכזי מחזור להפרדת פסולת ביתית.	
הוראות	4.5.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח מתקן המיחזור ייבנה על פי תכנית בינוי מפורטת כולל הצגת גישה ברכב וברגל וגישה לרכב פינוי, תכנית גינון והשקייה. מתקן המיחזור ייבנה בתאום עם מחלקת התברואה של המועצה האזורית ועל פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
<p>ב עיצוב אדריכלי יעשה מאמץ תכנוני בהעמדת המבנה בשטח, בבחירת חומרי הגמר ובתכנון פיתוח סביבתו להצנעתו ושילובו המירבי בשטח ובנוף.</p>	
<p>ג תנאים למתן היתרי בניה א. המבנה ההנדסי יבנה בשטח המינימלי הנדרש לצורך תפעולו. ב. בקשה להיתר בניה של מתקן הנדסי תכלול תכנית פיתוח שטח וגינון שביצועה יהווה תנאי לקבלת טופס גמר בנייה. ג. בקשה להיתר בניה למכון שאיבה לשפכים תוגש למשרד הבריאות.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
גני משחקים לילדים, גנים לצרכי נופש ונוי, מדרגות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור ולהעברת תשתיות, דרכים חקלאיות ומתקנים הנדסיים.	
הוראות	4.6.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח א. תכנון שטחים אלה ייעשה ע"פ תכנית פיתוח לביצוע שתאושר בועד היישוב ובוועדה המקומית. התכנון יכלול תכנון גינון והשקיה, ויפורטו סוגי הצמחים והעצים מתוך רשימת צמחים שתאושר בוועדה המקומית ובהנהלת היישוב. ב. סוגי השצ"פ : שצ"פ בתא שטח 293 ישמש כשצ"פ מרכזי אינטנסיבי באזור ההרחבה הקהילתית. כולל שבילים פינות ישיבה , גן משחקים משולב ומתקנים לגיל הרך, אזורי מדשאות, עצי צל וצמחייה דקורטיבית. שצ"פ בתא שטח 294 נטיעות לאורך כביש הכניסה ליצירת שדרה מוצלת לאורך מדרכות. והסדרת שולי דרכים קיימות ותוספת נטיעות. כיכרות מגוונות בצמתים שבתחומי כביש הכניסה מס 6734 ג. כל השצ"פים האינטנסיביים יתוכננו כך שיהיו נגישים לכל האוכלוסיות כולל בעלי מוגבלויות.</p>	
דרך מאושרת	4.7
שימושים	4.7.1

4.7	דרך מאושרת
	דרכים מקומיות- דרכים לרכב, מדרכות להלכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, נטיעות, שדרות, רחבות הסתובבות וחניות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	הוראות לדרכים מקומיות - תכנון הדרכים יעשה בהתאם להוראות נספחי התחבורה והפיתוח המצורפים לתכנית זאת ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה, והן יבוצע מחומרים ופרטים מחייבים שיאושרו במשרד מהנדס המועצה בתכנון הכבישים ישולבו נתיבים לרוכבי אופניים בהתאם לעקרונות התכנון לתנועת אפניים המקובלים במשרד התחבורה.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	שטח זה ישמש כמעבר משולב להולכי רגל, אופניים ורכב חשמלי וממונע, חנייה ומעבר תשתיות, והוא יהיה פתוח לגישת הציבור.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תכנון הדרכים המשולבות יעשה בהתאם להוראות נספח התחבורה ונספח הפיתוח והן יבוצעו מחומרים ופרטים מחייבים שיאושרו במשרד מהנדס המועצה.
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, אופניים ורכב חשמלי קל בלבד, והם יהיו פתוחים לגישת הציבור ולמעבר תשתיות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תוואי השבילים ורוחבם יהיה כמפורט בתשריט. השבילים יבוצעו על פי פרטים ומחומרים שיאושרו בוועדה המקומית.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	שרות
3	(5) 3	(5) 1	1	2	(4) 9	(3) 4	40	50	(2) 830	50 מ"ר	105 מ"ר	675 מ"ר	2500	(1) 400	נחלות	- 229 283, 281 289 -	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(7)	(7)	(7)	1	2	(4) 9	(6) 3	40		(2) 465	50 מ"ר	80 מ"ר	335 מ"ר	1700	(1) 400	נחלה שפיצלה מגרש	282	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
3	5	1		2	(9) 8		60		140 מ"ר		(8) 140		2500	1000		- 229 289	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי		
3	5	1		2	(9) 8	(11) 4	60		160 מ"ר		(10) 160		2500	1000		- 229 289	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי		
3	5	1		2	(9) 8		60		200 מ"ר		(12) 200		2500	1000		- 229 289	מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
3	3	3		2	(4) 9		40	52			(13) 10	200 מ"ר		480		62 - 1 ,80 - 69 ,92 - 82 - 661 678	מגורים א'	מגורים א'		
3	3	3		2	8.5	1	52	52	347 מ"ר	47 מ"ר	300 מ"ר		666		119		מגורים א'	מגורים א'		
(7)	(7)	(7)			(4) 9	1	46		365	25	(14) 340		800		2821	מגרש מפוצל	מגורים א'	מגורים א'		
5	5	5	1	2	10		40	(15) 70			10	60	500		130, 131		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3		1	3		5	5	(16) 430			5	350		- 112 114		מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		



תכנון זמין
אחריה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחם לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי							
								שרות	שרות							עיקרי		
3	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	3		5	5	סה"כ שטחי בניה (16) 250			5		350		- 293,300,353,354,356,357,399- 6771 6776	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
(17)	(17)	(17)		(17)	(17)		(17)	(17) 75	(17)		(17)	(18) 75	(17)	(17)		- 1228 1289	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(17)	(17)	(17)		(17)	(17)		(17)	(17)	(17)		(17)	(17)	(17)	(17)		- 403 406	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



3 תכנון זמין
מונה הדפסה 28



3 תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	נחלות	289 - 283, 281 - 229	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
(7)	נחלה שפיצלה מגרש	282	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
5		289 - 229	תעסוקה	מגורים ביישוב כפרי
5		289 - 229	אירוח כפרי	מגורים ביישוב כפרי
5		289 - 229	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
5		678 - 661, 92 - 82, 80 - 69, 62 - 1	מגורים א'	מגורים א'
5		119	מגורים א'	מגורים א'
(7)	מגרש מפורצל	2821	מגורים א'	מגורים א'
5		130, 131	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3		114 - 112	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3		3,399, 3,357, 3,356, 3,354, 3,300 - 293	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
		6776 - 6771		
(17)		1289 - 1228	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(17)		406 - 403	קרקע חקלאית	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:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

ב. גובה בניין ימדד, אנכית ממפלס קרקע טבעית או חפורה בכל נקודה בהיקף חזיתות המבנה.

ג. 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.

ד. המגרש המפורצל יהיה בגודל מירבי של 500 מ"ר, ויותר בו שימוש למגורים בלבד. קווי הבנין למגרש זה יהיו 3 מ' מכל צד, גובה המבנה עד 9 מ' ומס' קומות 2, זכויות הבניה יופחתו מהזכויות המאושרות בנחלה המקורית ויהיו עד 200 מ"ר עיקרי +50 מ"ר שרות. (ובשום מקרה לא יפחתו מ-160 מ"ר סה"כ).

ה. במגורים ביישוב כפרי : כל זכויות הבניה וההנחיות להקמ מבנים למגורי עובדים זרים יהיו בהתאם לתכנית ג/21904.

ו. קו בניין צידי בנחלות : קו בניין צידי יהא לפי מיקום הדרך בין הנחלות. במידה והדרך מימין- קו בניין ימני יהא 1 מ' מיעוד המגורים. במידה והדרך משמאל יהיה קו הבניין השמאלי 1 מ' מיעוד המגורים, קו הבניין הנגדי לדרך יהיה 3 מ' מגבול המגרש.

ז. מרווחי הבנייה בנחלות בין שימושי התיירות ושימושי פלי"ח אחרים לא יקטנו מ-6 מ'.

ז. שימוש למשרד ביתי ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" יהיה בגודל מירבי של 60 מ"ר כחלק מזכויות הבניה ולא בנוסף.

ח. בהתאם לתכנית 204-0708909 קווי בנין צידיים בשטח החקלאי של הנחלות יהיה 3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמגרש ממוצל בלבד ועפ"י מנגנון הפרדת מגרש המפורט בתכנית זו.

(2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: כולל יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה בנפרד.

(3) כולל יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה בנפרד.

(4) לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח.

(5) קו בניין צידי יהא לפי מיקום הדרך בין הנחלות. במידה והדרך מימין- קו בניין ימני יהא 1 מ' מיעוד המגורים. במידה והדרך משמאל יהיה קו הבניין השמאלי 1 מ' מיעוד המגורים, קו הבניין הנגדי לדרך יהיה 3 מ' מגבול המגרש..

(6) 2 יח"ד+יח"ד קטנה עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(7) לפי תשריט.

(8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לשמושי פל"ח מקבוצה מס' 2 המפורט בסעיף 1.9 בהוראות.

(9) לגג רעפים, 6 מ' לגג שטוח.

(10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לשמושי פל"ח מקבוצה מס' 3 המפורט בסעיף 1.9 בהוראות.

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

(12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לשמושי פל"ח מקבוצה מס' 1 המפורט בסעיף 1.9 בהוראות ומתוכן עד 100 מ"ר צורך גידול בע"ח.

(13) או 50 מ"ר הקטן מבין השניים.

(14) מתוכם יותר משרד ביתי בשטח של עד 60 מ"ר.

(15) מתוכם עד 1000 מ"ר סה"כ בשני תאי השטח יחדיו- 130 + 131 לשמושי מסחר וכחלק מבניה ומימוש מבני ציבור לטובת כלל התושבים.

(16) הערך מתיחס למ"ר, הערה: בכל תאי השטח יחדיו.

(17) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על

בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה ..

(18) מתוכם 1625 מ"ר למבנים אחרים כגון: מחסן חקלאי, סככה חקלאית, בתי אריזה, ועיבוד ביתי של תוצרת חקלאית ומשרד משקי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים המתייחסים להרחבת הישוב:

1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו בהרחבה, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות בינוי לביצוע כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. היתרי בניה, בהרחבה, יותנו בתכנית ביוב מאושרת כדין ובתכנית מפורטת לפתרון ביוב שיאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
תנאים כללים לנחלות:
1. תנאי לקבלת היתר לשימוש פל"ח יהיה בהכנת תכנית בינוי למלא קיבולת הבניה המותרת בשטח המגורים בנחלה- 2.5 דונם, המציגה את אופן פריסת המבנים בשטח דרכי הגישה, חניות בכמות הנדרשת על פי תקן, פיתוח השטח, הכל כמפורט בהגדרת "תכנית בינוי" כמפורט בסעיף 1.9 לעיל.
2. שימושי פל"ח יותרו בתנאי אישור השימוש בוועדה המקומית וכן בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל וכן בתנאי שלא ייקבע ע"י רשויות המדינה המוסמכות ווועד הישוב שהם מהווים מטרד סביבתי מכל סוג.
- כל בקשה להיתר תכלול בנוסף לתכנית בינוי גם הסבר. בעת בקשה להיתר לשימושי פל"ח יחוייב המבקש בהגשת בקשה לאישור השימוש הכולל הסבר מילולי מפורט על מהות השימוש וכל הכרוך בו כולל מתן פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה שבתוקף.
3. היתרי בנייה לשימושי פל"ח יחוייבו באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זאת ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
5. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זאת ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושיים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושיים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי, חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
6. לא יינתן היתר בנייה לשימושיים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושיים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושי המגורים והפעילות החקלאית.
7. היתרי בנייה לשימושי פל"ח כמפורט בסעיף 4.1 לעיל יינתנו רק לבעל הזכויות על הקרקע המתגורר דרך קבע במקום.
8. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.
9. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.2

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

הוראות למבנים חקלאיים:




1. היתרי בניה:
 - א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בעלי חיים חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הוועדה המקומית, משרד החקלאות, משרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 - ב. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה/או רישוי עסק למבנים

6.2 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.2
<p>לגידול בעלי חיים שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.</p> <p>ג. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>ד. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לר ימצאו פתרונות הנדסיים/ טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי- אקולוגי.</p> <p>ה. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.</p> <p>2. מטרדים :</p> <p>א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי מגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>3. גמר שימוש במבנים חקלאיים :</p> <p>א. חמש שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הוועדה המקומית, התנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הור מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.</p> <p>ב. בתי צמיחה- בסמכות הוועדה המקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוד הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p> <p>ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרות המשך למעלה מחמש שנים יפורק וייהרס.</p>	



6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :</p> <p>1. השלמת עבודות לביטול תחנות השאיבה לביוב הקיימות במושב והקמת תחנת שאיבה חדשה שתמוקם דרומית מערבית למושב אליה יועברו כלל השפכים בגרביטציה, בהתאם לנספח הביוב המאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. שדרוג מערכת הביוב של המושב בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. ביטול בריכות השיקוע והחמצון הקיימות מדרום מערב למושב וחיבור בפועל שפכי המושב למט"ש תענ"ך.</p> <p>4. הרחבת מתקן הטיפול האזורי בשפכים- מט"ש תענ"ך עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הוועדה המקצועית למים וביוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>5. ניתוק מערכת המים החקלאית בישוב (חלקות א) ממערכת מי הקולחין המסופקים ע"י חברת מקורות.</p> <p>6. מתן היתר בניה לעבודות תשתיות טעון אישור משרד הבריאות, וכן כל בקשה להיתר למטרת הנחת קווי מים, ביוב, קולחין.</p>	



	<p>6.4 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.4</p>
	<p>תנאי להיתר בתכנית זו הינו עמידה בכל הוראות ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית, התקפות בעת מתן ההיתר.</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה <p>בתיאום עם חברת חשמל חשמל מתח עליון</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 מ'ארון רשת 3 מ'שנאי על עמוד <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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	

6.6

חשמל

לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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 כרייה 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

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).

6.7

הנחיות מיוחדות

הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לשימושים קולטי מבקרים :

לאחר ניצול 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות בישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית ליישוב במלואו.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. פסולת חקלאית

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום ממקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים: הפגרים יסולקו לאתר מאושר ע"פ כל דין. אחסון הפגרים יבוצע באופן שימנע הווצרות מפגעים סביבתיים לרבות טפטוף נוזלים, הפצת ריחות ומפגעי מזיקים.

2. חומרים מסוכנים

א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של משרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים(חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים חיד מבנים) התשס"א 2001

ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו

ה.ריצפת מבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

ו.הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה

3. אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. המאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

שפכים תשטיפים וביוב :

א. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

1.מפרכי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

2.החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הוועדה המקומית.

3.מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים יינקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל בקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

4. איכות אויר :

א.בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות מגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

ב.כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים ו/ או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :

* תקנות למניעת מפגעים(זיהום אוויר מחצרים), התשכ"ב- 1962.

* תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר), התשל"א 1972.

* תקנות למניעת מפגעים(איכות אוויר), התשנ"ב 1992.

* חוק למניעת שריפות בשדות, התש"י - 1949.

5. הוראות למבנים חקלאיים שונים :

מבנה חקלאי, דיר, רפת, ארווה ולול- יותקן מז"ח על אספקת מי השתייה בהתאם לתקנות משרד הבריאות.

5.1 רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה (להלן מבנה לאכסון ב"ח)

א.מבנה לאחסון ב"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

ב.מי גשמים הנקווים מגגות הסככות ינקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל



תכנון זמין
הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.</p> <p>ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, בהתאם לתנאים של המשרד להגנת הסביבה, יהיו מקורים.</p> <p>כל שטחי המחיה יהיו מקורים. ברפת חלב ובשר וכן באורווה ודיר צאן ממשק הגידול יהיה יבש עם רפד עמוק, או על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.8</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. בשטח התכנית, כל עסק שהפעלתו, לדעת הועדה המקומית, עשויה לגרום למטרדים סביבתיים כגון- מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות ועומס תחבורה וחניה באזורי ציבור ומגורים סמוכים, יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או המשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>2. לא תותר הקמת עסקים העשויים, לדעת הועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של אויר, קרקע או מים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים(למעט שפכים ביתיים).</p> <p>3. אשפה :</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>ב. יוכשרו מרכזי מחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה) כמו כן גישה נוחה למשאית פינוי.</p> <p>ג. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי דרישות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש שיסומן בתשריט הבקשה להיתר.</p>	<p>6.9</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תותר העברת תשתיות- ניקוז, מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לנספח תשתיות (מים ביוב וקולחין) או עפ"י תכנית מאושרת כדין.</p> <p>הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, אישור רשות ניקוז קישון.</p> <p>3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>4. מעבירי המים הקיימים כיום בישוב יורחבו בהתאם להוראות ומסקנות נספח הניקוז המצורף לתכנית זאת ומהווה מסמך מחייב.</p> <p>5. מערכת הניקוז בישוב תבוצע בהתאם להוראות נספח הניקוז המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ומסמך מחייב.</p> <p>8. מעבירי מים בצירי התחבורה ישודרגו בעת ביצוע הכבישים.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בחיבור המבנה למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה ומהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. דרכי גישה לביצוע קו ביוב לא ישמשו לדרך ולאחר גמר ביצוע תשתיות הביוב ישוקמו ויסגרו</p>	<p>6.10</p>

6.10	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>לתנועת כלי רכב.</p> <p>3. הגישה לטיפול בקו ביוב תהיה מדרכים קיימות ומאושרות או מדרכי נוף שיתוכננו במסגרת תכנית פיתוח ותשתיות.</p> <p>4. השפכים מכל גוש יעל כולל מושב אביטל וההרחבה המוצעת, יזרמו אל מכון השאיבה האזורי המתוכנן באתר בריכות השיקוע והחמיצון הקיימות וממנו אל מט"ש תענך המתוכנן לכלל שפכי אזור גוש תענך, הסמוך למאגר הקולחים תענך של תשלובת הקישון המט"ש המתוכנן אינטנסיבי להפקת קולחים לאחר טיפול שלישוני. מכון הטיהור ייבנה במספר "מודולים" שיאפשרו את הגדלתו בהתאם לגידול האוכלוסייה בפועל. הקולחים יוזרמו למאגר תענך של תשלובת הקישון המופעל על ידי חברת מקורות. הקולחים ישמשו להשקיית השטחים החקלאיים שמסביב, שמושקים כיום במי קולחין. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. תנאים למתן היתר בניה בשכונת ההרחבה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תחילת ביצוע תשתיות ביוב הנדרשות לצורך חיבור שפכי השכונה למתקן טיפול אזורי - מט"ש תענך (מאסף ביוב ראשי, תחנת שאיבה לביוב חדשה וקו סניקה ממנה עד למט"ש). - העתקת קו מי השתיה האזורי של חברת מקורות החוצה את שכונת ההרחבה. - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונה בתאום עם משרד הבריאות. <p>6. תנאי למתן אישור אכלוס בתים בשכונת ההרחבה - יהיה חיבור בפועל של שפכי השכונה ביחד עם כלל שפכי מושב אביטל למתקן טיפול אזורי מאושר (מט"ש "תענך").</p> <p>7. לא ינתן היתר בניה מכוחה של תכנית מפורטת זו אלא לאחר שמערכת המים החקלאית ביישוב תנותק לחלוטין ולתמיד ממערכת מי הקולחין המסופקים ע"י חברת "מקורות".</p> <p>8. תנאים למתן היתר בניה לחדרי אירוח ומבנים חדשים המיועדים למסחר ותעסוקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חיבור בפועל של שפכי השכונה ביחד עם כלל שפכי מושב אביטל למתקן טיפול אזורי מאושר (מט"ש "תענך"). - שדרוג תשתיות (מים וביוב) ביישוב בהתאם למפורט בנספח התשתיות לתכנית מס' ג/19262. - אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה יהווה הוכחה לגבי האמור בסעיפים לעיל (6 ו-7) <p>9. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגוונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>מים:</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. קוי מים קיימים - הוראות ומגבלות בדבר קוי מים יהיו בהתאם להוראות תמ"א 1. העתקת קו מים קיים תעשה באשור חב' מקורות.</p>	
6.11	ניהול מי נגר
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת</p>	

<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד (אתר טורעאן). תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 סקר סייסמי</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סיווג הקרקע ומאפייניה הגאוטכניים וההידרוגיאולוגיים (כולל התחשבות בסיכון התנזלות) על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גאולוגי-גאוטכני והידרוגאולוגי המאפיין את תחום ההיתר ובהתאם לתקינה המתאימה. 2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שפגיעתם בעת רעידת אדמה עשויה לגרום להשפעה סביבתית קטלנית, לפי שיקול דעת מהנדס ו. מקומית, יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסויים עלפי הנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או עלפי גליון עדכני יותר. ניתן להשתמש בממצאי סקר המיקרוזונציה אם הדבר לא סותר את הנחיות ת"י 413.</p>	<p>6.14</p>



<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>על תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים המיועדים לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו קיים עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו קיים עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	
<p>6.16 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.16</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.17 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.17</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.18 שרותי כבאות</p>	<p>6.18</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.19 מבנים קיימים</p>	<p>6.19</p>
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>6.20 פיקוד העורף</p>	<p>6.20</p>
<p>1. מרחבים מוגנים - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית והעדכונים להם שייצאו מעת לעת</p> <p>2. גדר ביטחון ודרך היקפית - ככל שיידרשו, יבוצעו בהתאם להוראות פיקוד העורף במשרד הביטחון ובהתאם להנחיות המועצה האזורית, וביצועם יהווה תנאי למימוש תכנית זו</p>	



6.21 הפקעות לצרכי ציבור	
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

6.22 היטל השבחה	
	היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.23 חלוקה ו/ או רישום	
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p> <p>ג. יוגש תשריט חלוקה הכולל בינוי לאישור הועדה המקומית. התשריט אינו משנה את יעודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד נקבע ע"פ תכנית מאושרת. בתשריט החלוקה ייקבע מקומו המדויק של המגרש המפוצל, לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא הזכויות הבניה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל, דרך גישה וחניה לפי התקן, התייחסות לתשתיות קיימות ונדרשות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



ג ס א ן מ ז א ו י
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
משרד לשירותי הנדסה
תכנון כבישים, קונסטרוקציה וביצוע

17/12/2019

סימוכין 11319

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה



א.ג.,

הנדון : ניתוח תנועתי עבור תכנית מפורטת ג/25378 204-0756965 תוספת יח"ד שלישית-

מושב אביטל



במצב המאושר היום במושב אביטל היום ניתן לבנות 183 יח"ד בתוך 61 הנחלות ועוד 122 יח"ד במגרשים המאושרים סה"כ 305 יח"ד בישוב .

התוכנית הנדונה מס' 204-0756965 מוספיה רק יחידת דיור אחת לכל נחלה ז"א עוד 61

יחידות דיור ובכך יוצא שסה"כ יחידות דיור מוצעות למימוש מכוח התוכנית הנדונה הינו 366 יחידות דיור.

לפי הנחיות משרד התחבורה מקדם משיכות נסיעה עבור מגורם הינו 0.5 נסיעה לכל יחידת דיור בשעת

שיא בוקר ואחרי צהריים יוצא מכך שבשעת שיא בוקר/אחרי צהריים יהיה לנו רק $183 = 0.5 * 366$

נסיעות לשעת שיא בוקר .



לפי הנחיות משרד התחבורה כביש דו סטרי בישוב הינו בעל קיבולת של כ-900 כלי רכב לשעה

ז"א פי 5 פעמים מאשר קיים אצלנו , ויש לזכור שבישוב קיימת מערכת כבישים ולא רק דרך אחת לכן

התוספת הינה מעוטה מאוד ולא תשפיע על התנועה בישוב שהינה מעוטה מאוד .

חוות דעת זו מתבססת על ביצוע מלוא רוחב זכות הדרך בהתאם לתב"ע מאושרת



בכבוד רב,

אינג' מזאוי גסאן