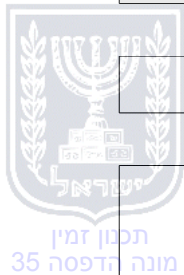


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-0688283

ג/25072 הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי 2.5 דונם - שדה אילן



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

25/02/2020

להפקיד את התכנית

04/01/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

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

התכנית משנה שטח שאושר בתכנית קודמת (ג/20231) כשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות המיועד לשימוש פלי"ח למגורים בישוב כפרי וכהשלמה ל-2.5 דונם מלאים.  
תכנית זו מסתמכת על כל הזכויות המוקנות בתכנית ג/20231.  
כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט חלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25072 הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי 2.5 דונם- שדה אילן

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

מספר התכנית 206-0688283

1.2 שטח התכנית  
1,948.620 דונם

1.4 סיווג התכנית  
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

240000 קואורדינאטה X

739500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל הנחלות במושב שדה אילן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדה אילן

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב שדה אילן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15135	מוסדר	חלק	30-66, 68, 70, 74-75	2-11, 27-29, 71-73, 79-80
15136	מוסדר	חלק	14, 27-33, 44-50, 85, 87	1-13, 15-26, 34-43, 51-54, 82-84, 86, 88-90, 92
15140	מוסדר	חלק		109, 132, 146, 151

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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
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
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
09/04/2018	6747	7755	תכנית זו מחליפה את התכנית 206-0386912.	החלפה	206-0386912
06/08/2018	10448	7903	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/20231.	החלפה	ג/ 20231
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21904 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 21904
16/11/1984	343	3123	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/4405.	החלפה	ג/ 4405
01/08/2004	3547	5318	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/13618	החלפה	ג/ 13618
15/11/2016	693	7378	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/21597 בכל המפורט בתכנית זו	החלפה	ג/ 21597
18/06/1989	3389	3670	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/5299.	החלפה	ג/ 5299

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גת/ מק/ 4405 /4	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית גת/ מק/ 4405 /4.	6322	765	17/11/2011
גת/ מק/ 4405 /5	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית גת/ מק/ 4405 /5.	6413	3896	10/05/2012

**הערה לטבלה:**

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות מאושרות קודמות תחולנה ההוראות המקילות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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	נספח ניקוז	14: 50 26/10/2020	שי אבן חיים	25/10/2020	25		מנחה	ביוב וניקוז
כן	טבלת זכויות לשטח חקלאי	14: 45 30/11/2020	איתי זהבי	30/11/2020	1		מחייב	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח ניקוז	14: 57 26/10/2020	שי אבן חיים	25/10/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	מצב מאושר	16: 04 08/06/2020	איתי זהבי	08/06/2020		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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 שתופית- שדה אילן בע"מ	שדה אילן	(1)		04-6767233	04-6765038	tsdelan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שדה אילן ד.נ גליל תחתון.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שתופית- שדה אילן בע"מ	שדה אילן	(1)		04-6767233	04-6765038	tsdelan@gmail.com

(1) כתובת: מושב שדה אילן ד.נ גליל תחתון.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
יעץ מים ביוב וניקוז	יועץ	שי אבן חיים		אבן חיים הנדסה מים יבויב	טבריה	גולדה מאיר		04-6716470		shayavnaim@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בעמ	עפולה	שד ארלוזורוב		04-9835292		modeday@01 7.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 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
פל"ח	<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 :</p> <p>- גדולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למינהם - מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון , אריזה, אחסנה וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</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. 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, גדול ורבו יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>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 :</p> <p>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 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 :</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>1. גרירות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, 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'</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

הגדלת שטח המגורים בישוב כפרי (ראש הנחלות) ל-2.5 דונם..

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי עם הנחיות מיוחדות (פלי"ח) למגורים בישוב כפרי לצורך השלמה ל 2.5 דונם.
2. מתן מגבלות בניה ותנאים להיתר בהתאם.
3. הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	150 - 156, 158, 159, 161, 169, 216 - 228, 230, 242 - 247
מגורים א'	20 - 34, 201, 212, 906 - 919
מגורים בישוב כפרי	1 - 15, 39, 92, 94
מבנים ומוסדות ציבור	200, 213 - 215, 229, 1101, 1102
קרקע חקלאית	321, 1001 - 1015, 1039 - 1093
שטח ציבורי פתוח	301, 302, 304, 373, 377, 378, 385, 387, 388, 390, 504, 808
ספורט ונופש	380
נחל/תעלת נחל	303, 305
דרך מאושרת	401 - 410, 412, 413, 415, 418, 419, 421, 422, 601, 604, 801, 802
דרך משולבת	850, 851
שביל	416, 417, 420, 603, 609

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	402, 407 - 409, 412, 421, 422, 604, 801
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	200
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	150 - 156, 168, 169, 224, 225, 227, 246, 240
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	32, 34, 906, 907
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	5 - 8, 51, 52, 54, 55, 60, 61, 64, 70, 73, 80, 81, 86 - 92
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1004, 1005, 1007, 1011, 1068, 1069, 1080, 1081, 1086, 1092
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	377, 387, 388, 390
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	421
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	3, 4, 86
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1003, 1004, 1086
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	421
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים בישוב כפרי	3, 4, 86
זיקת הנאה למעבר רגלי	קרקע חקלאית	1003, 1004, 1086
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	404, 801, 802
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	1102
מבנה להריסה 2	מגורים א'	33, 203, 205, 207, 211, 907 - 917, 919
מבנה להריסה 2	נחל/תעלת נחל	305
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	301
ציר נחל	דרך מאושרת	405, 406, 801
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	303, 305
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	808

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	801, 421
קו מים 3" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	88, 86
קו מים 3" ומעלה	קרקע חקלאית	1086, 1042 - 1039, 1015 - 1004
		1092 - 1088
תחום השפעה	דרך מאושרת	802, 801, 415, 408, 406 - 404
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	1102, 1101
תחום השפעה	מגורים א'	919 - 915, 212 - 205, 29 - 24
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	73 - 71, 39, 15
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	305, 303
תחום השפעה	ספורט ונופש	380
תחום השפעה	קרקע חקלאית	1075 - 1068
תחום השפעה	שביל	603
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	808, 504, 304, 301

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	63,824.83	3.28
דרך משולבת	432.05	0.02
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	17,980.57	0.92
מבנים ומוסדות ציבור	26,367.65	1.35
מגורים	32,057.51	1.65
מגורים א'	12,248.8	0.63
מגורים בישוב כפרי	169.71	0.01
ספורט ונופש	11,826.11	0.61
קרקע חקלאית	1,734,088.27	88.99
שביל	18,419.09	0.95
שטח פרטי פתוח	2,041.37	0.11
שטח ציבורי פתוח	29,164.17	1.50
<b>סה"כ</b>	<b>1,948,620.13</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	69,922.3	3.59
דרך משולבת	432.05	0.02
מבנים ומוסדות ציבור	31,200.11	1.60
מגורים	32,057.51	1.65
מגורים א'	21,341.7	1.10
מגורים בישוב כפרי	185,425.3	9.52
נחל/תעלת נחל	9,241.8	0.47
ספורט ונופש	11,826.11	0.61
קרקע חקלאית	1,553,859.96	79.74
שביל	13,391.86	0.69

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.02	19,922.33	שטח ציבורי פתוח
100	1,948,621.03	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים. בריכת שחיה פרטית בנוסף לשמוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות).</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>פל"ח- 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 לשמוש "מגורים". הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח : ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים שכנים מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>הוראות בנוי 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. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים. חניה וגישה : דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים להיתר לפל"ח : א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.                      ב. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה חקלאי עבור מבנה משק הינו אישור משרד החקלאות.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b>                      בתאי שטח 3,4,86 מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הולכי רגל מהשכונה למרכז הישוב.                      זכות זו תרשם בטאבו בעת רישום תצ"ר לישוב. זכות המעבר הרגלי תרשם לטובת כלל הציבור.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      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.                      הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות:                      א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת).                      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 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, 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.                      ד. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית                      ה. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגני"ס.                      ו. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה.                      ז. 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>
ה	<p><b>תנאי להפעלה</b>                      שמוש במבני פל"ח:                      כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים בנחלה תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
4.2	<b>מגורים א'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים                      2. חניה מקורה                      3. מחסן לאחסנת כלי גינה הנדרשים לתחזוקת המיגרש.</p>



4.2	<b>מגורים א'</b>
	<p>4. משפחתונים בתוך המבנה.                      5. משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצוע המתגוררים במגרש.                      6. בריכת שחיה פרטית</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1. יותרו משרדי סטודיו, חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהם חלק מיחידת דיור של בעל המקצוע, שטחם ימנה במניין השטחים העיקריים. בעלי מקצוע חופשי (רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכיוב) יוכל לעבוד בבניו שלו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מטריד לסביבה הקרובה. השימוש של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יהיה רק לדיירים של אותו בית מגורים.</p> <p>2. שימושי גגות להקמת מערכת אנרגיה, חימום וקירור של המבנה. ניתן ליציאה לגג לשימוש כתצפית לנוף ומקום מפגש אורחים בשטח הפתוח. ניתן להקים על גג מצללות בלבד כחלק אינטגרלי מעיצוב כל הבניין.</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לבינוי ולפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן: לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, מערכות של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזיתות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת. לא תינתן תעודת ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפי התכניות המאושרות הנל.</p>
4.3	<b>מגורים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למגורים בריכת שחיה פרטית ומבני עזר כגון: ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בתאי שטח מס' 201-212 תנאי למתן היתר הינו אישור רשות הניקוז האזורית בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים. היתרי בניה לקווי מי שתיה ינתנו בכפוף להוראות תמ"א 1</p>
4.4	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה יותרו מבנים ומוסדות ציבור לטובת תושבי הישוב בהתאם למפורט בסעיף 188 לחוק. כמו כן יותרו מבני עזר ומתקנים הנדסיים לטובת מבני הציבור הנ"ל ומעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>יותר פיתוח השטח כולל גינון, שבילים, מדרכות, רחבות משחקים, חניות ונטיעות.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר הינו אשור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל פתרונות חניה, פיתוח ונגישות.</p>



ספורט ונופש	4.5
שימושים	4.5.1
מבני ומתקני ספורט פתוחים וסגורים, בריכות שחיה פתוחים וסגורים, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים למים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לישוב בלבד, מקלטים ציבוריים, חניות, מעברים, שטחים פתוחים, גינון.	
הוראות	4.5.2
<p data-bbox="1117 398 1276 432"><b>הוראות בינוי</b></p> <p data-bbox="159 432 1276 795">עיצוב המבנה, פרטיו וחומרי הגמר מותנים באישור מהנדס העיר. , בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, ; פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים, בקנה מידה מתאים וכוי, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - , לאישור הוועדה המקומית וכמו כן פרוט גישה מדרך סטטורית וחניה. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. מטרת התכנית פרוט השתלבות המבנה בסביבה באופן כללי ותצור בסיס להכנת בקשה להיתר בניה.</p> <p data-bbox="159 806 1276 896">לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנון מנחה של כל המתחם שיכלול פיתוח סביבתי, תנועה ומעברים פנימיים, חניות ומערכת תשתיות.</p> <p data-bbox="159 907 1276 996">תנאי לקבלת אישור בניה להקמת מתקנים בעלי מטרה למגורים כמו השפעת ריחות, רעש, קרינה וכד חובת אישורי משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.</p>	א
קרקע חקלאית	4.6
שימושים	4.6.1
<p data-bbox="798 1191 1276 1232">באזור החקלאי יותרו השימושים הבאים:</p> <ol data-bbox="159 1243 1276 1859" style="list-style-type: none"> <li>1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה בתי צמיחה.</li> <li>2. בית גידול לפטריות.</li> <li>3. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה), למעט גידול חזירים</li> <li>4. לולים לגידול עופות.</li> <li>5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה:</li> <li>6. בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי</li> <li>6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי גנרטור, בריכת אגירה וכדומה.</li> <li>7. דרכי גישה, חניות וגינון.</li> <li>8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.</li> <li>9. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א (ראה הגדרות), אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שמוש דומה בתוך מבנה.</li> </ol>	
הוראות	4.6.2
<p data-bbox="1117 1924 1276 1957"><b>הוראות בינוי</b></p> <p data-bbox="159 1957 1276 2083">מיקום מבנים חקלאיים: מבנים חקלאיים יבנו ככל האפשר ברצף קרקעי לאיזור המגורים כפוף לסוג השימוש החקלאי ולשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית ומשרד החקלאות.</p>	א

4.6	קרקע חקלאית
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. תנאי תעודת גמר הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בתאי שטח 1003,1004,1086 מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הולכי רגל מהשכונה למרכז הישוב. זכות זו תרשם בטאבו בעת רישום תצ"ר לישוב. זכות המעבר הרגלי תרשם לטובת כלל הציבור.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח 1075-1068, 303, 504, 603 חלה מגבלת בנייה עפ"י תמ"א 1 (פרק מערכות הגז הטבעי).</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למערכת הולכה לא יינתנו היתר בנייה או הרשאה ולא תבוצע בנייה ו/או סלילה ו/או הקמת ו/או הנחת מתקני תשתית ברצועה לתכנון, אלא באישור מתכנן המחוז, לאחר שנוכח שאין בעבודה המבוקשת כדי לפגוע באפשרות התכנון וההקמה של מערכת ההולכה. מתכנן המחוז רשאי לאשר את הבקשה או לדחותה וכן רשאי הוא לאשר בתנאים או בשינויים שקבע.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כל בניה בשטח זה אסורה למעט מתקני חוץ עבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גנים ציבוריים וחורשות, שטחי נוי ונטיעות הפרדה</li> <li>2. מתקני הצללה, ריהוט רחוב לרבות ספסלים למנוחה</li> <li>3. מתקני משחקים, מתקני ספורט ונופש פתוחים</li> <li>4. מתקנים חנדסיים למים, ניקוז, חשמל, תקשורת ותשתיות תתקרקעיות, מתקנים לתאי דואר</li> <li>5. מקלטים ציבוריים.</li> <li>6. מעברים להולכי רגל, שבילים וגינות</li> <li>7. שטחי שמורים לצורכי ניקוז כמו תעלת ניקוז פתוחות ותת קרקעיות.</li> </ol>
4.7.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תנאי לקבלת אישור בניה להקמת מתקנים בעלי מטרד למגורים כמו השפעת ריחות, רעש, קרינה וכד חובת אישורי משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה יותר מעבר קווי תשתית אלה.</p> <p>יחוייב גידור אחיד שיקבע עי מהנדס הוועדה. לא יותרו גדרות חזייתיות מרשת. חומר, גובה</p>



<b>4.7</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור או לחזיתות קדמיות יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים, חובה להקים גדרות בטיחות לתעלות ניקוז פתוחות. בתאי שטח מס' 504 תנאי למתן היתר הינו אישור רשות הניקוז האזורית
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר הולכי רגל וכן מעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות. גינון, נטיות ונטיעות הפרדה, חניות לכלי רכב במשקל עד 4 טון אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, תאורת רחוב, ריהוט רחוב לרבות ספסלים למנוחה ושלוט רחוב.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> אין למקם בתחום הדרך מתקנים ושלטי פרסום לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי ובאישורם.
<b>4.10</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות. גינון, נטיות ונטיעות הפרדה, חניות לכלי רכב במשקל עד 4 טון אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, תאורת רחוב, ריהוט רחוב לרבות ספסלים למנוחה ושלוט רחוב.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> א. אין למקם בתחום הדרך מתקנים ושלטי פרסום ב. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי ובאישורם.

<b>4.11</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר, בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> בתחום המסומן בתשריט במגבלת בניה תותר בנייה בכפוף לאישור רשות הניקוז.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				
											שרות	עיקרי					שרות
5	4	3	3	1	2	9	3	60	550			100	450	2500	15 - 1 ,92 - 39 94	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	2	9	4	60	160				160	2500	15 - 1 ,92 - 39 94	תירות	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	2	9		60	140				140	2500	15 - 1 ,92 - 39 94	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	2	9		60	200				200	2500	15 - 1 ,92 - 39 94	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3	1	2	9	1	50	60%			10%	50%	500	- 150 ,158,156 161,159 ,169 - - 216 ,230,228 - 232 242,240 247 -	מגורים	מגורים
5	4	3	3	1	2	9	1	50	60%			10%	(6) 50	400	- 201 212	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	1	3	11.5	1	35	370			50	(7) 320	480	,34,33 ,31 - 24 - 906 919	מגורים	מגורים א'
5	4	3	3	1	2	8.5		50	90%	30%		10%	50%	1500	213,200 ,215 - 229	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	4	3	3	1	2	12		50	4500			500	4000	9900	380	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(10) 5	(10) 3	(10) 3	(10) 3		(10)	(10)		(10)	(10)			(10)	(10)	(9) 1500	,321 - 1001 ,1015 - 1039 1093	מבני משק	קרקע הקלאית
5	5	5	5		2	12		50	2500			500	2000	(9) 2700	1101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		4	16		50	2200			400	1800	(9) 1900	1102	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	1	1	4		10	60			10	50	(9) 100	,302 ,301 ,373 ,304 ,378 ,377 ,387 ,385 ,390 ,388 808 ,504	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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:**

- שימושים מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך הייעוד 'מגורים ביישוב כפרי'. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי הצמוד לראש הנחלה.
- סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- גובה מותר: 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו עפ"י היתר כחוק.
- גובה מבנה עזר 3 מ'.



- ז. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.  
 ח. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.  
 ט. תותר בניית מחסן בכל אזורי המגורים בקו בנין צידי ואחורי 0 (ללא פתחים) ובכפוף לידוע השכן ושמירה על ניקוז הגג לתוך מגרש מבקש הבקשה.  
 י. הוראות לבריכות שחיה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

- תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית, בחצר מגרשים המיועדים למגורים, אשר גודלם 600 מר לפחות.
- במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התוכנית המפורטת החלה על השטח.
- במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.
- במידה ובריכת השחייה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.
- שפת הבריכה תרוצף ברצועה עי חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.
- גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.
- הבריכה תגודר עי גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש עי גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.
- התקנת מקפצות אסורה.
- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.
- הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) גודל מגרש מקסי' לפיצול יהא 500 מ"ר.
- (2) זכויות הבנייה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן: 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..
- (3) 3 יח"ד בשלושה מבנים נפרדים.
- (4) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.
- (5) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר משרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של עד 90 מ"ר כחלק מהשטח העיקרי.
- (7) יותר משרד לבעל מקצוע חופשי בשטח של עד 90 מ"ר כחלק מהשטח העיקרי.
- (8) תנאי להקמת קומה שלישית: א. בניית גגות רעפים בבנין, ב. שטח עיקרי של קומה 3 לא יעלה על 40 מ"ר, ג. 40 מ"ר מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המותרים לבניה במגרש, מיועדים אך ורק להקמת קומה שלישית..
- (9) או כפי שקיים.
- (10) ראה טבלה 5.1. מגבלות סביבתיות ומרחקי הצבה יהיו בהתאם לתכנית ג/ 21904.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**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 איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו 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 לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית (לשיקול דעת מהנדס הוועדה) 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 הפיסיים לתכנון.
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ו. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן 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 ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
  4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ז. תנאי למתן היתר לשימושי פל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ח. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ט. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- י. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
- יא. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
- יב. תנאי להיתר בניה במגרשים המסומנים בנספח ניקוז בתוך תחום פשט ההצפה הינו קביעת מפלסי 0.00 למבנים חדשים בשטח זה ואשורם עי הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

**6.2****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:

- (1) אישור משרד החקלאות
- (2) אישור משרד הבריאות
- (3) אישור רשות הניקוז האיזורית

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>4) בתי צמיחה: *בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את התקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p> <p>תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים יפורק או ייהרס.</p> <p>5) בתי גידול לבעלי חיים: * תנאי בהיתר: 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בנייה.</p> <p>6) תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באיזור חקלאי): בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</p> <p>7) בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</p> <p>8) בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>9) ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.6.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו.</p> <p>10) לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשת מסמך הסוקר את ההשפעה על הסביבה, אישור משרד לאיכה"ס, משרד הבריאות, משרד החקלאות וכן אישור נספח הסדרי תנועה (ערוך ע"י יועץ תחבורה) ע"י משרד התחבורה. הוועדה המקומית תחייב את הזים לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המנועים השלכות סביבתיות שליליות. בעל הקרקע יחוייב בנטיעת עצים וצמחיה מסתירה לאורך הגבולות של נחלתו, בהתאם לנספח נופי שיוגש ויאושר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.</p> <p>11) הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.</p> <p>12) הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח עד 300 מ"ר.</p> <p>ט. תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות הקרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.3
<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>	

	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפלי"ח :</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פלי"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים :          חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלי"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פלי"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.</p> <p>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 מר.</p> <p>ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפלי"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האויר-</p> <p>ככל שפעילות פלי"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.</p> <p>ח. רעש-</p> <p>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-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p> <p>יא. פעילות פלי"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב שבו קיימת מע' ביוב מרכזית</p>	
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>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.</p>	
	<b>חניה</b>	<b>6.6</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (תקנות התכנון והבניה, תקנות החניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>	
	<b>חשמל</b>	<b>6.7</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	

חשמל	6.7
<p>חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן 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> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביטוח להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית בתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



	<b>6.9</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
		<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>המלצות להוראות התכנית (ניקוז ושימור נגר)</p> <p>א. לתכניות מפורטות הכוללות 100 יח"ד ומעלה או ששטחן 50 דונם ומעלה- הגדול מבין השניים- יוכן נספח ניקוז והידרולוגיה בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון. הנספחים יוכנו בהתאם להוראות תמ"א 1. נספחים אלו יציגו פתרונות ניקוז לשטח התכנית ע"פ בפיקת תכן בהסתברות של 1%, באישור רשות ניקוז ונחלים כנרת.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע פעולות הסדרה, מעבירי מים ותעלות ניקוז בשטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז ונחלים כנרת.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. פתרון לקצה הביוב תחנת השאיבה לשפכים בשדה אילן סונקת את שפכי שדה אילן למטי"ש שדה אילן.</p> <p>ג. קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמ"ל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. אתר הפסולת המורשה יהיה בטוראען.</p>

	<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
		<p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:</p> <p>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 הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>

	<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
		<p>שמירה על תשתיות מים:</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן</p>



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. קווי תשתיות ומים:</p> <p>בתאי שטח הרלוונטים בהם מסומן מעבר קו מים בכל ייעודי הקרקע בהם עוברים קווי מים יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.12</b></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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. אתר מורשה טורעאן.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p> <p>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><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.15</b></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 הועדה 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 קיימים החורגים 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 ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p>	



<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטר הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p> <p>5. המבנים הנמצאים על שני יעודי קרקע, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, ותנתן להם ארכה של 5 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים 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 הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן 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>ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש או קולטי אנרגיה חילופית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו הקולטים כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p><b>6.19</b></p>
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <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><b>6.20</b></p>
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.21</b></p>

<b>6.22 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

<b>6.23 הריסות ופינויים</b>	
המבנים המסומנים עפי תכנית זו להריסה ייהרסו עי יום התכנית. על היזמים להגיש לוועדה המקומית תוכנית בקשה להיתר להריסה. ההריסה תבוצע על חשבון היזמים ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית.	
במידה וקיימים מבנים מאסבסט, באחריות יום התכנית לתאם מראש פירוק המבנים ו/או הריסתם בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותו.	



## 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 7 שנים מיום אישורה.





## 5.1. טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי

סוג מבנה	גודל מגרש מינימלי (במ'ר)	קווי בנין במ' (1)			אחוזי בניה/שטח בניה מקס' (3)				גובה בניה מקס'	
		צדדי	אחורי	קדמי (2)	מעל מפלס כניסה	שטחים עיקריים ושרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים
בתי צמיחה	2,400	לפי טבלאות משרד החקלאות	10	50	80%	80%	80%	80%	1	10
			10	20	40%	40%	40%	40%	1	12
בית אריזה, מחסן חקלאי, עבוד תעשייתי ביתי, משרד משקי		1-3 מ'	10	5	עד 2000 מ'ר	עד 2000 מ'ר	עד 2000 מ'ר	עד 2000 מ'ר	1	10
			10	5	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	1	3
			10	5	עד 500 מ'ר	עד 500 מ'ר	עד 500 מ'ר	עד 500 מ'ר	1	7
			10	5	עד 70 מ'ר	עד 70 מ'ר	עד 70 מ'ר	עד 70 מ'ר	1	4

(1) מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה.

(2) מגבול אזור המגורים של הנחלה.

(3) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על 40% למבנים לגידולי בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה או 80% במקרה של בתי צמיחה.

(4) המרחקים בין השמושים החקלאיים הגובלים יהיו על פי טבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.