

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0889469

שינוי גאומטרי ושינוי קווי בנין - נחלה מס' 53 מושב היוגב

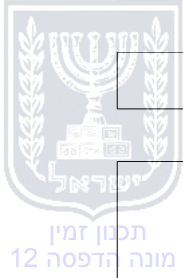
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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

התכנית חלה על נחלה 53 במושב היוגב  
התכנית משנה את גאומטריית תאי השטח בנחלה וקווי בנין בהתאם - ללא שינוי זכויות בניה.  
התכנית באה לתת מענה לבנייה של יחידת מגורים שלישית (ומתרחקת מדיר הכבשים הנמצא בפאתי הנחלה הצמודה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גאומטרי ושינוי קווי בנין - נחלה מס' 53 מושב היוגב	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
254-0889469	מספר התכנית	
5.487 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	220327
קואורדינאטה Y	724761

### 1.5.2 תיאור מקום

נחלה מס' 53 ממוקמת בקצה הצפון מזרחי של מושב היוגב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: היוגב

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
היוגב	היוגב		

שכונה היוגב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11468	מוסדר	חלק		2, 24

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 17676	53A

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/02/2014	3787	6755	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/17676 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 17676
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904



**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: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	25/11/2020	איתי זהבי	14: 29 25/11/2020	נספח בינוי לתכנית	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	05/01/2020	רמזי קעואר	14: 16 05/08/2020	מסמך תכנית חלוקה מאושרת	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	05/01/2020	רמזי קעואר	14: 18 05/08/2020	נספח חתימות ואישור הועדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 750	1	02/05/2021	איתי זהבי	10: 37 02/05/2021	מצב מאושר	לא

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגודה חקלאית שתופית מושב היוגב	היוגב	היוגב	92	04-9893772	04-9894185	mazkirut@hayogev.org.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דפנה גנון			היוגב	היוגב (1)	53			dafnaganon@gmail.com

(1) כתובת: נחלה 53 מושב היוגב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6508512	04-6508512	
חוכר	דפנה גנון				היוגב	היוגב (2)	53			dafnaganon@gmail.com
חוכר				אגודה חקלאית שתופית מושב היוגב	היוגב	היוגב	92	04-9893772	04-9894185	mazkirut@hayogev.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עלית.

(2) כתובת: נחלה 53 מושב היוגב.

**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		הסוללים	הסוללים		04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. co.il
מהנדס	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

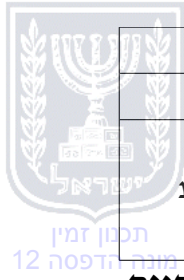


תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**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
מבנה חקלאי	כל המבנים המפורטים בתכנית ג/21904
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בסעיף 4.

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**

שינוי גאומטרי של שטח המגורים/חקלאי בנחלה והתאמת בינוי וקווי בנין בחלקת המגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי גאומטרי של תאי השטח בנחלה ללא שינוי זכויות, לפי סעיף 62(א)א 1 לחוק התו"ב.
- שינוי גודל מגרש מינימלי. לפי סעיף 62(א)א 7 לחוק התו"ב
- שינוי קווי בנין ותכסית בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב
- מתן הוראות בנוי והנחיות בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 5 לחוק התו"ב
- שינוי תכסית בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 9 לחוק התו"ב



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	53A
קרקע חקלאית	53B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	53A
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	53A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	53A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	53B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,590	47.74
קרקע חקלאית	2,835	52.26
סה"כ	5,425	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,590.71	47.75
קרקע חקלאית	2,835	52.25
סה"כ	5,425.71	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

א. מגורים.

ב. פעילות לאחקלאית (להלן פלח) כדלהלן (למגרשים ששטחם מעל 1000 מר):  
 -שירותי משרד (עד 125 מר).  
 -סדנאות, אומנות (עד 250 מר).  
 שירותי צהרון, משפחתון, ומעון יום לקשישים (עד 250 מר).  
 אחסנה לצרכי המשק המקומי עבור בעל הזכויות בנחלה (עד 50 מר).  
 -חדרי אירוח (צימרים): 2 יחידות אירוח במשולב ו / או בנפרד מבית המגורים. סהכ השטח המרבי ליחידות האירוח הוא 80 מר (40 מר ליח).  
 -מגורים לעובדים זמניים בתחום החקלאות.  
 -שטח בנייה כולל (שטח עיקרי ושטח שירות) לכלל התעסוקות הלא חקלאיות, לא יעלה על 300 מר.  
 תותר הקמת בית קפה או מסעדה בתחום הנחלה בכפוף לחווד משרד הבריאות, המשרד להגהס ועפ"י שיקול דעת הועדה המקומית.

ג. מערכות טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים.

ד. מחסן במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי הבניין, במבנה אחד ליחידת דיור (לא כולל יחידת הדיור הקטנה - עד 55 מר).  
 ה. קומת עמודים מפולשת תחשב במנין הקומות המותרות.

ו. בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 600 מר.

ז. מבני משק חקלאיים ומרכז מבקרים לאזור החקלאי בנחלה.

בתחום המגורים בחלקה יותר שמוש למבני משק חקלאיים ומרכז מבקרים במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית בינוי / עיצוב אדריכלי בק.מ 500:1 לכל הרחוב שתכלול חניות, גדרות, פילרים, מפלסי מגרשים, תשתיות למינהם. הכל באישור הועד המקומי והועדה המקומית, תנתן אפשרות לשיפוץ של מבנים אלה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

מבני משק מוצעים חדשים יותר להקים באזור החקלאי בחלק החקלאי של החלקה ולא באזור המיועד למגורים.

4.1.2

הוראות

א

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי / עיצוב אדריכלי בק.מ 500:1 לכל הרחוב שתכלול חניות, גדרות, פילרים, מפלסי מגרשים, תשתיות למינהם. הכל באישור הועד המקומי והועדה המקומית.

ב. השטחים הפנויים מסביב לבית:

1) בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהוו חלק מהיתר הבניה.

2) בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.

3) אחריות לתקינות ניקוז מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרכים ציבוריות למגרשים הפרטיים מוטלת על בעלי המגרש.

1. מחומרי בית המגורים או מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש (פתוח מ 3 כיוונים) או בנפרד כמפורט מטה.

4.1

## מגורים בישוב כפרי

2. ניתן לבנות בקו בניה צידי 0 מ בהסכמת השכן וקדמי 0 מ באישור הועדה המקומית במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.

ד, גידור :

ותר גדר בנויה עד 1 מ מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ לאישור הועדה המקומית. בסמכות הועדה לאשר גדר בנויה גבוה יותר לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים 2 מ.

ה, בריכת שחיה - שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מר. הבריכה תמוקס במגבלות קווי הבניין. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי מונה הדפסה 12 תכנון זמין מונה הדפסה 12 אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת נוספת לפי הנחיות הועדה המקומית ובאישורה.

ו. פלח :

1. מגבלות מרחקים בתוך שטח המגורים בנחלה :

- מבנה חדש ימוקס במרחק שלא יפחת מ-6 מ מכל מבנה אחר. בסמכות הועדה המקומית לאשר מיקום פלח במבנה הצמוד למבנה המגורים או בתוכו.

2. היתרי בנייה יוצאו בתנאים הבאים :

היתר לשימושי פלח בשטח המותר ינתן רק לבעל הזכות בקרקע שחוכר את הקרקע בחכירה לדורות או בחוזה זמני מתחדש, למטרות שימוש חקלאי בתנאי נחלה. השימושים יותרו רק בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה.

הצגת פיתרון לשפכים, חיבור למערכת הביוב המרכזית, התאמת המערכת לכושר הנשיאה של היישוב וקבלת אישור הרשויות המוסמכות. החיבור לביוב יאושר עי מחלקת ההנדסה של מועצה האזורית.

הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגורים. התכנית תכלול פתרונות מים וביוב, גובה המבנים הקיימים והמתוכננים ומפלסי כניסה, נגישות וחניות. בהיתר הבנייה יוצג מימוש אפשרי של כל הזכויות המותרות למגורים בנחלה.

מתן היתר להקמת מבנה חדש לשימוש פלח או לשימוש פלח במבנה קיים, יותנה בהגשת בקשה על פי חוק התכנון והבנייה ועל פי החוק לרישוי עסקים.

קבלת אישור היחידה הסביבתית ומשרתד הבריאות, לשיקול הועדה המקומית.

באחריות מבקש ההיתר לדאוג למקום מרוכז לאיסוף אשפה במקום ממנו נעשה הפינוי עי הרשות המקומית, לשביעות רצון הועדה המקומית.

בעלי הנחלות שיקבלו היתר, יממנו על חשבונם את הוצאות התשתית הנוספות למושב בגין הפעלת עסקים שיאושרו, במידה ויהיו.

3. חדרי אירוח (צימרים)

שטח הבניה לחדרי האירוח יחשב כחלק מהשטח העיקרי של זכויות הבנייה. תוקצה חניה לחדרי האירוח בתחום המגרש. מיקום חדרי האירוח במגרש באישור הועדה המקומית.

דרכים

ב

במקומות שבהם קיימות דרכים בין 2 נחלות המשמשות את שני הנחלות הצמודות לצורך גישה לרכב חקלאי מזה שנים רבות, יקבלו דרכים אלה מעמד של זיקת הנאה ל-2 בעלי הנחלות כל שינוי במעמד דרך זו יהיה בהסכמת 2 הצדדים.

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. עיבוד חקלאי לסוגיו (מטעים, פרדס, מרעה).                      ב. בתי צמיחה לסוגיהם.                      ג. בית גידול לפטריות.                      ד. מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה מפטמה וכד), למעט גידול חזירים. כולל מתקני המשנה היכן שנדרש (מכון חליבה, מכון שטיפה, מנאז וכו).                      ה. לולים לגידול עופות, למעט גידול אווזים לפיטום עפ חוק.                      ו. גידול בעלי כנף, לרבות ציפורי נוי ולמעט גידול יענים וגידול אווזים.                      בחלקה א בנחלות יותרו לולים מבוקרים בלבד.                      ז. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי:                      - בית אריזה, כולל שטחי קירור מיון ואריזה.                      - מחסן חקלאי.                      - סככות כלים.                      - מרכז מזון יבש לשימוש הנחלה.                      - מתבן.                      - משרד משקי.                      - מבני מלאכה לאחזקת המשק החקלאי.                      - עיבוד תוצרת חקלאית כגון: מחלבה, יקב, בית בד, מפעל מיצים, ייבוש תבלינים וכו בהתאם להחלטת ועדה מחוזית מיום 18.3.2010 הנחיות לעריכת תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות, סעיף 1.                      ח. דרכי גישה, חניות וגינון.                      ט. שימושים וגידולים שאינם מפורטים לעיל - לשיקול דעת הועדה המקומית ועל פי מפרט באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.                      י. בריכות דגים - על פי תכנית מפורטת.                      יא. כלביה לרבות פנסיון - על פי תכנית מפורטת.                      יב. חוות סוסים לטיפול רכיבה, טיפול ופנסיון לסוסים.</p> <p><b>הוראות</b></p> <p><b>4.2.2</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א. המרחקים בין מבני המשק ייקבעו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.                      ב. כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אוויר, מים והסביבה עי פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.                      ג. כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.                      ד. גידור: כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.                      ה. כל מבנה חקלאי הנדרש להיתר בניה יידרש לחוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר והמשרד להגנת הסביבה לפני אישורו בוועדה המקומית.                      ו. היתרי בנייה יהיו בהסכמת יוזם התכנית.                      ז. בינוי חדש באזור החקלאי של הנחלה יהיה בעדיפות לצמידות דופן למבנים פעילים קיימים.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3 (7)	3 (7)	3 (3)	2	3	60 (5)	45	סה"כ שטחי בניה (4) 681	(3)	(3)	10 (2)	35 (1)	1990	2590	53A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3		1	2 (10)	60 (9)	45	300 (8)			50 מ"ר	250 מ"ר	1990	2590	53A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(13)	(13)		(13)		(13)	(13)	(13)			(13)	(13)	(13)	(12)	53B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



צידדי-תכנון זמין  
שמאלית-הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
5 (7)	53A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	3	0 (7)
3	53A	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי	3	0
(13)	53B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	(13)	(13)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שאין חריגה מסה"כ זכויות הבניה.

ב. מבנים קיימים ביום אשור תכנית זו, בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה/מגרש כפוף לסעיף 6.17.

ג. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0 ובהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש.

הוראות מיוחדות ליעוד מגורים בישוב כפרי:

(1) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השמושים יחד.

(2) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשמושים אלה לא תעלה על 50%

מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(3) תותר בניה אחורי/צידי בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה.

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

(1) 35 אחוז.

(2) 10 אחוז.

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו..

(4) בהתייחס לסה"כ שטחי בניה / אחוזי בניה כוללים. זכויות הבניה הקובעות הן לפי הנמוך מבין שניהם ..

(5) לכל השימושים בנחלה.

(6) גג שטוח 9 מ', גג משופע 10 מ'.

(7) ע"פי תשריט- ראה נספח קוי בנין.

(8) הערך מתייחס למ"ר, הערה: כולל 80 מ"ר לטובת 2 יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.

(9) לכלל השימושים בנחלה.

(10) יח"א.

(11) 5.5 מטר לגג משופע 3.5 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

(12) בהתאם לקיים.

(13) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 17676 טבלה 5.2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להוצאת היתרים לשמושי פל"ח :

א. לבקשה להיתר יצורף דוח 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. תנאי לאכלוס הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד. בדיקת תשתיות :

1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה : דרכי גישה וחנייה, 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.

ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ח. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 1.9 ימוקמו באזור המגורים בנחלה.

6.2

### עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה

6.3

### חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית .

ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

6.3

## חשמל

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים  
מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו  
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'  
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'  
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  
ארון רשת 1 מ'  
שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב  
לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל  
דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא  
לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח  
עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא  
לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע  
לפי העניין.

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)

6.4

## חניה

החניה תהיה בתוך תחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (2016), או לתקנות  
התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

## שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה  
תנאי להוצאת היתר בניה

6.7

## פסולת בניין

התר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
<p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי 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.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : 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>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</p>	
<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.9</b>
<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>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.10</b>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.11</b>
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים :</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>6.11 מבנים קיימים</b>	
<p>3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו.</p> <p>4. המבנים המסומנים בתשריט על גבי 2 יעודים ואינם בעלי היתר כדן, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, ותנתן להם ארכה של 7 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי רשות מקרקעי ישראל. במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.12 חלוקה ו/ או רישום</b>	
תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אשור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.	
<b>6.13 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו תוך 7 שנים מיום אישורה.		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12