

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0919480

הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.5 - מדרך עז



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/07/2021

להפקיד את התכנית

20/09/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להגדיל שטח מגורים בראש הנחלה ל 2.5 דונם ולהוסיף יח"ד נוספת בכל נחלות מושב מדרך עז ( 83 נחלות), בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב. התכנית משנה שטח שאושר בתכנית קודמת (254-0346106) כשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות המיועד לשימוש פל"ח למגורים בישוב כפרי וכהשלמה ל 2.5 דונם מלאים. תכנית זו אינה משנה זכויות בניה מאושרות ומסתמכת על כל הזכויות המוקנות בתכנית 254-0346106. (למעט תוספת יח"ד שינוי הגדרה והכנסת שטח קומת עמודים מאושר לשה"כ זכויות בניה עיקריות) כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט איחוד וחלוקה. לתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.5- מדרך עז
מספר התכנית	254-0919480	
שטח התכנית	666.818 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	217000
קואורדינאטה Y	733500

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב מדרך עז

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

מגידו - חלק מתחום הרשות: מדרך עז

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מדרך עז			

שכונה

מושב מדרך עז

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11806	מוסדר	חלק	4-14, 20-23, 26-35, 40, 46-59, 61, 66, 75-76, 80	2-3, 15-19, 24-25, 36-39, 41-45, 60, 62-65, 67-74, 77-79, 81-91, 111-124, 126
11807	מוסדר	חלק	11-12, 15-16	4-8, 13-14, 17-20
11838	מוסדר	חלק		2-3, 12, 18

**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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

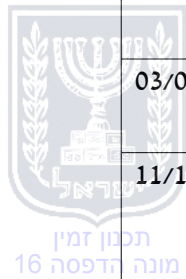
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	נחלים	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 /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
07/11/2011		420	6315	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17888. הוראות תכנית ג/ 17888 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17888
05/12/2013		1931	6709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19675 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19675
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
21/01/2016		2111	7192	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0279992. הוראות תכנית 254-0279992 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	254-0279992
23/09/2020		37	9109	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0311639 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0311639
26/10/2016		189	7362	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0315697 ממשיכות לחול.	שינוי	254-0315697
16/11/2016		827	7380	תכנית זו אינה פוגעת	כפיפות	254-0340265

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		בהוראות תכנית 254-0340265. הוראות תכנית 254-0340265 תחולנה על תכנית זו.				
גנ/ 16310	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית גנ/16310	5735	473		08/11/2007
יז/ מק/ 153 / 01	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 01. הוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 01 תחולנה על תכנית זו.	5394			21/04/2005
יז/ מק/ 153 / 05	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 05. הוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 05 תחולנה על תכנית זו.	6819	6116		17/06/2014
יז/ מק/ 19675 / 01	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית יז/ מק/ 19675 / 01	7198	3175		03/02/2016
ג/ במ/ 153	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 153 ממשיכות לחול.	4161	616		11/11/1993

**הערה לטבלה:**

תכנית זו אינה משנה את התכנית יז/מק/153/02 - מאושרת אלא בנושאים המפורטים בתכנית זו.



**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: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 41 17/11/2020	איתי זהבי	17/11/2020	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	(1)		אגודה חקלאית שיתופית- מדרך עוז	מדרך עז	מדרך עוז		053-7762725	04-9893525	midrachoz @bezeqint. net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מדרך עז.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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		צפורי	ציפורי (1)	12	04-6456678	04-6594970	itayzahavy@ gmail.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602		bermanb@01 7.net.il

(1) כתובת : מושב ציפורי 12 מיקוד 17910.



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הנחיות מיוחדות בתחום חלקת המגורים	הנחיות ביעוד קרקע למגורים, לשם פיצול מגרש מיעוד מגורים בישוב כפרי (מגורים בנחלה). מיקומו המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתכנית בינוי ובתשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית.
חלקת מגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, המיועדים למגורים וכן לפעילות חקלאית ע"י תכנית זו. חלקת מגורים בנחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והיא מורכבת ממגרש אחד בתוספת האות A
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן - 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכ"ו והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבו יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של 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 באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים

מונח	הגדרת מונח
	קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון : 1. גלריות 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'

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 בנחלה ל-2.5 דונם ותוספת יח"ד אחת בכל נחלה והטמעת מנגנון פיצול מגרש מנחלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי עם הנחיות מיוחדות (פל"ח) למגורים בישוב כפרי לצורך השלמה ל 2.5 דונם.
2. תוספת יח"ד אחת בכל נחלה לפי הוראות תמ"א 1/35.
3. ניווד זכויות בניה מאושרים לשירות מקומות עמודים לסה"כ שטח עיקרי.
4. הטמעת מנגנון פיצול מגרש מנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 115A, 511A, 512A, 513A, 514A, 515A, 516A, 517A, 518A, 519A	מגורים בישוב כפרי
2H, 3H, 4H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 21H, 22H, 23H, 24H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 32H, 33H, 34H, 35H, 39H, 40H, 41H, 42H, 43H, 44H, 45H, 46H, 47H, 48H, 49H, 50H, 51H, 52H, 53H, 54H, 55H, 56H, 57H, 58H, 59H, 60H, 61H, 62H, 63H, 64H, 65H, 66H, 67H, 71H, 72H, 73H, 74H, 75H, 76H, 77H, 78H, 79H, 80H, 115H, 511H, 512H, 513H, 514H, 515H, 516H, 517H, 518H, 519H	קרקע חקלאית
401 - 405, 407	דרך מאושרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 115A, 511A, 512A, 513A, 514A, 515A, 516A, 517A, 518A, 519A	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
404, 402	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
10A, 11A, 29A, 30A, 41A, 42A, 51A, 52A, 77A, 78A, 513A, 514A, 515A, 516A	מגורים בישוב כפרי	זיקת הנאה למעבר ברכב
10H, 11H, 29H, 30H, 41H, 42H, 77H, 78H, 515H, 516H	קרקע חקלאית	זיקת הנאה למעבר ברכב
404, 403	דרך מאושרת	ציר נחל
403, 402	דרך מאושרת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
17A	מגורים בישוב כפרי	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
16H, 17H, 18H	קרקע חקלאית	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	404 - 402
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	43A, 115A, 519A
תחום השפעה	קרקע חקלאית	2H, 3H, 4H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 21H, 22H, 23H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 42H, 43H, 44H, 115H, 517H, 518H, 519H



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56,749	8.51
מגורים בישוב כפרי	102,732	15.41
קרקע חקלאית	507,337	76.08
<b>סה"כ</b>	<b>666,818</b>	<b>100</b>



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56,749.05	8.51
מגורים בישוב כפרי	208,133.28	31.21
קרקע חקלאית	401,995.34	60.28
<b>סה"כ</b>	<b>666,877.67</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה יותר שמוש למגורים ומבני משק הקיימים ביום אשר התכנית. לא תותר הקמת מבני משק חדשים בתחום המגורים (למעט במסגרת שמושי פל"ח).</p> <p>בנוסף לשמוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות. ראה פירוט סעיף הגדרות 1.9.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות עיצוב ובינוי אדריכלים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תכנית בינוי תכלול את כל תחום המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות בצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה, ניקוז וכד'. מבני המגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.</p>
ג	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>מנגנון פיצול מגרש מנחלה:</p> <p>א. ניתן לחלק מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי ל- 2 מגרשים (או יותר). מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי. המגרש השני (המפוצל) יישאר אף הוא ביעוד של מגורים באזור כפרי ויהיה בגודל מקסימאלי של 500 מ"ר. במגרש המפוצל יותר שימוש למגורים ומשרד בלבד, לבעל מקצוע חופשי המתגורר בבית זה כחלק משטחים עיקריים ועד 30 מ"ר.</p> <p>ב. קווי הבניין במגרש שיפוצל יהיו 3 מ'. במידה ומגרש מפוצל בקדמת הנחלה - קו קדמי יהיה 5 מ'.</p> <p>ג. גובה מבנה / מספר הקומות, תכסית - יהיו זהים למגורים בישוב כפרי בתוכנית.</p> <p>ד. זכויות בנייה למגרש המפוצל יוקצו מתוך הזכויות המוקצות למגורים בנחלה.</p> <p>ה. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף נספח בינוי, המגרש המפוצל יסומן בצבע שונה משארית שטח המגורים (הנחלה).</p> <p>ו. 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.</p>
ד	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח):</p> <p>1. חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>2. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 X 60 ס"מ, או גודל אחר לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p> <p>3. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2+3 ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>4. הבקשה להיתר לפל"ח תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת</p>
<p>ה</p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תנאי למימוש שמושי פל"ח-בדיקת תשתיות וכשר נשיאה : לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי וכן 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור מהנדס המועצה האזורית מגידו והוועדה המקומית לישוב במלואו.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>קרקע חקלאית</b></p>
<p>4.2.1</p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>4.2.2</p>	<p>בהתאם להנחיות ג/ 21904</p>
<p>4.2.2</p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
<p>4.3.1</p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>4.3.2</p>	<p>שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אפניים וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות</p>
<p>4.3.2</p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p>א</p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3 (6)	3	3	33	800	50	150 (2)	600	2500 (1)	לפי סעיף 3.1	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3 (6)	3	3	33	800	50	150 (2)	600	2500 (1)	3A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5 (10)	0	3	3	60	160			160	2500	לפי סעיף 3.1	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5 (10)	0	3	3	60	140			140	2500	לפי סעיף 3.1	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
5 (10)	0	3	3	60	200			200 (11)	2500	לפי סעיף 3.1	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
13 (13)	13 (13)	13 (13)	13 (13)	13 (13)	13 (13)			13 (13)	12 (12)	לפי סעיף 3.1	מבני משק	קרקע הקלאית	

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 וללא חריגה מסה"כ שטח מותר.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 (פלי"ח) לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (ג) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי-1 מ' וצדדי 0 ובהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש.
- (ד) תכנית כלל השימושים באזור המגורים בנחלה לא יעלה על 60%.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

(ה) זכויות הבניה המצוינות בטבלה הינן פר כל נחלה.

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

(1) במקרה של פיצול גודל המגרש המפוצל יהיה עד 500 מ"ר.

(2) לבניית מ.מ.ד, מחסן וחניה מקורה.

(3) 3 יח"ד בנחלה, במבנים נפרדים.

(4) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.

(5) בנוסף תותר קומת עמודים.

(6) יותר קו בנין 0 לשטח חקלאי בבעלות אותה נחלה.

(7) 3 יח"ד בנחלה, במבנים נפרדים וכן יח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחד המבנים.

(8) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע. בנחלה 3A - גג שטוח עד 8.5 מ' גג משופע 9.5 מ'.

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

(10) או לפי תשריט.

(11) מתוכם עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.

(12) לפי התשריט.

(13) 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

ב. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.  
ג. בדיקת תשתיות:

1. בטרם ינתן היתר למבנה תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש 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.

5. תנאי לקבלת היתר בניה מכח תכנית זו הינו הסדרת בניה ושימושים קיימים בשטח הנחלה

6. תנאי לקבלת היתר בניה מכח התכנית בנחלה, הריסה ו/או פינוי בניה ללא היתר, בין אם היא סומנה בתשריט ובין אם לא

ד. במקרה של מימוש פיצול מגרש מנחלה, תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.

**6.2****תנאים בהליך הרישוי**

תנאים בהליך הרישוי לשימושי פל"ח:

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. לא ינתנו היתרי בנייה לפל"ח, מכח תכנית זו, אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה דבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד

משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה

המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה ובקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד ריאותי, 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 וחניה, פתרונות ביוב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>
	<p>וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.                  2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.                  3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש 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 לפלי"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש 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. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
	<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.                  2. 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>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.                  ג. אישור בניה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה 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'</p>

6.6	חשמל
	<p>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'</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. 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 דעה 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>
6.7	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז ישובית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים 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.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.8	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.9	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>
6.10	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.(למבני ציבור או פלי"ח)</p>



<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואשור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח המגרש המבקש, באישור מהנדס המועצה.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.12</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413, ובצוע החיזוקים הנדרשים למבנה</p>	

<b>6.13</b>	<b>מבנים קיימים</b>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים אשר בנייתם הושלמה לפני הגשת תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, המופיעים בתשריט של תכנית זו 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> <p>3. ננקט הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו</p> <p>4. תוספות למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבניה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p>	

<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא הוחכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16