

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1080258

הצרכת שטחים משק 68 שדה אילן

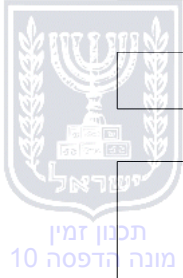
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר במשק מספר 68 בישוב שדה אילן.
התכנית מוגשת על ידי אורן דוד ורחל בעלי הזיקה בקרקע (נחלה מהוונת מיום 13.02.2022).

שטח התכנית כ-30 ד' (מתוכם שטח המגורים הינו 2,625.99 מ"ר).
כיום נחלה קיימים בהתאם להיתר בניה מס' - 20110003 שני בתי מגורים בסך שטח של 374.65 מ"ר, סככה לציוד חקלאי. כמו כן, קיימת סככה נוספת.
התכניות החלות בשטח הן:

206-0688283 המאושרת מיום 10.08.2021, תכנית זו שינתה יעוד "שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות(פלי"ח) ליעוד "מגורים בישוב כפרי". כמו כן תכנית זו כללה מנגנון לפיצול מגרש משטח הנחלה. התכנית שמרה על זכויות בניה מכוח תכנית ג/20231, כדקלמן:

550 מ"ר עבור שימוש מגורים 3 יחידות ב-3 מבנים נפרדים כאשר התכנית הגדירה 160 מ"ר לפחות עבור המגרש המפוצל.

200 מ"ר עבור קבוצת שימוש 1, ו-300 מ"ר עבור קבוצת שימוש 2 ו-3 במסמך המדיניות של הועדה המחוזית בנושא פלי"ח בנחלות.

זכויות הבניה בשטח החקלאי בנחלה הוגדרו עפ"י תכנית ג/21904 - תכנית נושאת למבנים חקלאיים במחוז צפון.

התכנית המוצעת הינה תכנית בסמכותה של הועדה המקומית וכוללת את הסעיפים הבאים:

1. הצרחת שטחים בין שטח המגורים לבין השטח החקלאי בנחלה.
2. חלוקת שטח המגורים לצורך פיצול שני מגרשי מגורים בגודל 500 מ"ר כ"א. (יתרת השטח המגורים בנחלה יהיה 1,625.99 מ"ר)
3. תוספת שטחי בניה בסך 7% שהם 175 מ"ר.
4. תוספת יחידת דיור קטנה/הורים בשטח 55 מ"ר שאינה נספרת.
5. זיקת מעבר לכלי רכב ברוחב 3 מטרים לצורך גישה למגרשים המפוצלים.

אין בתוספת יחידת דיור קטנה המוצעת בתכנית כל השפעה על התשתיות מים ביוב, ניקוז, דרכים ומבני ציבור.
נושאי מים וביוב נבחנו במסגרת התכנית המאושרת 206-0688283 שבה הוכנו נספח מים וביוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הצרחת שטחים משק 68 שדה אילן

206-1080258

מספר התכנית

29.950 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (2), 62 א (א) (8)

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
קואורדינאטה X	240363
קואורדינאטה Y	739578

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה אילן	אסיף	7	

שכונה המגרש נמצא בחלקו המזרחי של היישוב שדה אילן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15135	מוסדר	חלק	132	143
15316	מוסדר	חלק		84

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
206-0688283	1068, 68

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
10/08/2021		10166	9803	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 206-0688283 ממשיכות לחול.	החלפה	206-0688283
01/03/2001		1862	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10988 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10988
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מותרות ביעוד קרקע חקלאית לפי תכנית מאושרת ג/20231	12: 36 12/07/2022	גינין בליש	12/07/2022	1		מחייב	מבנים חקלאיים
לא	תוכנית בינוי לפי סעיף 4.1.2 ד בתוכנית 206/0688283	14: 14 12/07/2022	גינין בליש	14/03/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		13: 38 21/03/2022	גינין בליש	14/03/2022	1	1: 1000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	דוד אורן (1)			שדה אילן			058-6767574		david.oren2@gmail.com
	פרטי	רחל אורן (1)			שדה אילן			052-6507759		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 68 במושב שדה אילן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradplan.co.il
	מודד	כאמל זועבי	879		נוף הגליל	האלונים		04-6013680		

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

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
שימושי פלי"ח לפי קבוצות	<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 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.</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> <p>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</p>

מונח	הגדרת מונח
	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

שינוי גיאומטרי לצורך פיצול מגרשי מגורים בנחלה 68 בשדה אילן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין ייעוד מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית בתחום נחלה
2. חלוקה למגרשים
3. זיקה לכלי רכב
4. תוספת יח' הורים קטנה בגודל 55 מ"ר
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור של 7%



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	3068 ,2068 ,68
קרקע חקלאית	1068

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	2068 ,68

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	2,625.99	8.77
קרקע חקלאית	27,332.31	91.24
סה"כ	29,958.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,625.99	8.77
קרקע חקלאית	27,332.31	91.23
סה"כ	29,958.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<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 (הגדרות 1.9).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי הוראות בינוי 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. 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>זיקת הנאה זיקת הנאה בין תאי שטח 68 ל- 2068-3068 מסומנת זיקת הנאה למעבר כלי רכב</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
ג	<p>תנאי להפעלה שמוש במבני פל"ח : כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים בנחלה תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. 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 במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק. ב. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה חקלאי עבור מבנה משק הינו אישור משרד החקלאות.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים באזור החקלאי יותרו השימושים הבאים : 1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה בתי צמיחה 2. בית גידול לפטריות. 3. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה), למעט גידול חזירים 4. לולים לגידול עופות. 5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה : בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי 6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי גנרטור, בריכת אגירה וכדומה. 7. דרכי גישה, חניות וגינון. 8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט. 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.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי מיקום מבנים חקלאיים : מבנים חקלאיים יבנו ככל האפשר ברצף קרקעי לאיזור המגורים כפוף לסוג השימוש החקלאי ולשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית ומשרד החקלאות</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות בתא שטח 1068 חלה מגבלת בנייה עפ"י תמ"א 1) פרק מערכות הגז (הטבעי).</p>



קרקע חקלאית	4.2
<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> <p>מגרש מגורים בתא 2068 יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאיים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד הגנת הסביבה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.</p> <p>2. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.</p> <p>3. תנאי תעודת גמר הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p>	ג



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

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			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש מוחלט						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1)	(1)	(1)			(1)	(1) 200		2625.99	68	מבני משק	מגורים בישוב כפרי			
0	3	3	1	2	9				140		2625.99	68	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי			
(6)	(5) 3	(5) 3	1	2	9	(4) 3		(3) 725		100	625	(2)	2625.99	2,068 ,68 3068	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
0	(8) 3	(8) 3	1	2	9	(7) 4					160		2625.99		מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי	
(9)	(9)	(9)		(9)	(9)			(9)			(9)	(9)		27332.31	1068	מבני משק	קרקע חקלאית



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (1)	68	מבני משק	מגורים ביישוב כפרי
5	68	תעסוקה	מגורים ביישוב כפרי
5 (6)	3068, 2068, 68	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
5		מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים ביישוב כפרי
5 (9)	1068	מבני משק	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- שימושים מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך ייעוד 'מגורים ביישוב כפרי'. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי הצמוד לראש הנחלה.
- סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 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
- גובה מותר 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו ע"פ היתר כחוק.
- גובה מבנה עזר 3 מ'.
- גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.
- תותר בניית מחסן בכל אזורי המגורים בקו בנין צידי ואחורי 0 (ללא פתחים) ובכפוף לידוע השכן ושמירה על ניקוז הגג לתוך מגרש מבקש הבקשה.
- הוראות לבריכות שחייה:
 - תותר הקמת של בריכת שחיה פרטית, בחצר מגרשים המיועדים למגורים, אשר גודלם 600 מ"ר לפחות.
 - במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא יחשב 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 יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח והמתקנים הטכניים יחשבו כחלק משטחי השירות.
 - במידה ובריכת השחייה תהיה לא מקורה, שטחה לא יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.
 - שפת הבריכה תרוצף ברצועה ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקוי הבנין 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 ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחלופין ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.

- התקנת מקפצות אסורה.

- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.
- הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מגבלות סביבתיות ומרחקי הצבה יהיו בהתאם לתכנית ג/ 21904..

(2) גודל מגרש מקסימלי לפיצול יהא 500 מ"ר.

(3) זכויות הבנייה במגרשים המפוצלים המיועדים למגורים בלבד כדלקמן: קווי הבניין- צידי-3, אחורי-3, קדמי-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 ר.מ.י..

(4) לא כולל יח' הורים בשטח 55 מ"ר צמודה לבית בנחלה

3 יח"ד בשלושה מבנים נפרדים

(5) קו בניין יהיה בהתאם למבנים קיימים ערב תוכנית זו. בנייה חדשה תעמוד בקווי בניין הקבועים בפרק 5

תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד הינו בתחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בניין צידי 0.

(6) קו בניין יהיה בהתאם למבנים קיימים ערב תוכנית זו. בנייה חדשה תעמוד בקווי בניין לפי תשריט.

(7) יח"א לפי תקן פיזי של משרד הבריאות.

(8) למעט מבנים הקיימים ערב אישור תוכנית זו.

(9) זכויות, מגבלות סביבתיות ומרחקי הצבה יהיו בהתאם לתכנית ג/ 21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"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 פל"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 פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים 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 מ"ר.</p> <p>ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האויר-</p> <p>ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</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 45 DBA 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</p>	<p>6.3</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>עמידה בתנאים אלה. יא. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב שבו קיימת מע' ביוב מרכזית</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.4</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. 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 0.3 מ' קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 0.2 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 0.5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורי מבודד (כא"מ) 0.2 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 0.20 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.35 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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. המלצות להוראות התכנית (ניקוז ושימור נגר).</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית ביצוע לניקוז השטח שבתחום התכנית פתרונות הניקוז לשטח התכנית יתוכננו ע"פ ספיקת תכן בהסתברות של 1% 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: 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. ב. פתרון לקצה הביוב תחנת השאיבה לשפכים בשדה אילן סונקת את שפכי שדה אילן למט"ש שדה אילן. ג. קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מייגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמ"ל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 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>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.6 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביטוח להיבטים הסייסמים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית בתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</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. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.8 פסולת בניין</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 בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	<p>6.8</p>

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</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. 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>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</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>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.10</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש או קולטי אנרגיה חילופית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו הקולטים כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה : לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה)</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>שמירה על תשתיות מים : 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</p>	

<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>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"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית. קווי תשתיות ומים: 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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 (אישור משרד החקלאות 2 (אישור משרד הבריאות 3 (אישור רשות הניקוז האיזורית 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>תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים יפורק או ייהרס.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 7(בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר. 8(בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את השלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי. 9(ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 1.6.4 ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו. 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 היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המונעים 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 	



6.16

תנאים למתן היתרי בניה

הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.
 11)הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.
 12)הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח עד 300 מ"ר.
 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 מונה הדפסה 10 וחשד להגברת שתית חריגה

6.17

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, מטרד בטיחותי, 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 ינתן 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

תנאים למתן היתרי בניה	6.17
המבוקשת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנית מס' 20231/א

מבא"ת 2006

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי - מצב מוצע

מטרים במטרים	גובה בניה מקס'	אחוזי בניה/שטח בניה מקס' (3)						קווי בניה במ' (1)			סוג מבנה	
		סה"כ	הקרקע	לכסוי (תכסית)	מפלס	מעל כניסה ושרות	שטחים עיקריים	קדמי (2)	אחורי	צדדי		
10	1	80%	80%	80%	80%	80%	50	10	לפי טבלאות משרד החקלאות	מגורש מינומלי (במ"ר)	2,400	בתי צמיחה
12	1	40%	40%	40%	40%	40%	20	10	החקלאות			מבנים לגידול בע"ח ולולים
10	1	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	5	10		בית אריות,		
3	1	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	5	10		מחסן חקלאי		
7	1	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	5	10		עבוד תעשייתי ביתי		
4	1	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	5	10		משרד משקי		

- (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 הוגבלים יהיו על פי טבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיותה.

9 מאי, 2018

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 22 מתוך 29