

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0739359

תוספת יח"ד שלישית בנחלות - כפר ברוך

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צפון מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/05/2020

להפקיד את התכנית

11/05/2023

מ"מ 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 כל הנחלות במושב כפר ברוך.
במושב 76 נחלות מתוכם 2 נחלות לא מאוישות וללא שטח חקלאי צמוד (תאי שטח 250-251).
מטרת תכנית זו הינה תוספת יח"ד אחת בכל נחלה (עפ"י הוראות תמ"א 1/35 ב).
סה"כ מס' יח"ד מותרות בישוב עפ"י לוח 2 בתמ"א 1/35 הינו 350 יח"ד. מס' יח"ד מאושר הינו 266 יח"ד (נחלות+הרחבה).
תכנית זו מציעה תוספת של 76 יח"ד בנחלות (שאינם נספרות לפי לוח 2).
התכנית מציעה תוספת זכויות בכל נחלה בסך 115 מ'ר (4.6%) לשטח עיקרי.
כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להדרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו. לתשריט יצורף נספח בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת יח"ד שלישית בנחלות - כפר ברוך

254-0739359

מספר התכנית

933.880 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
------------	-------------------	------------------

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 יזרעאלים

קואורדינאטה X 218200

קואורדינאטה Y 728000

1.5.2 תיאור מקום

בכל נחלות מושב כפר ברוך

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: כפר ברוך

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ברוך			

שכונה כל המושב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17271	מוסדר	חלק		1, 3
17273	מוסדר	חלק		1-2
17274	מוסדר	חלק		2, 9
17275	מוסדר	חלק	4-5, 30-31	1-3, 6-12, 15-16, 32, 34-35, 37, 41, 43, 46, 49, 52, 55, 58, 61, 64, 67, 70, 72
17276	מוסדר	חלק	1-3, 5, 22	4, 6-21
17277	מוסדר	חלק		11
17278	מוסדר	חלק		12, 15, 26-27

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/ 18467	175 - 137, 132 - 100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1 / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1/35. הוראות תכנית תמא 1/35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 1 / 35 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/1. ב. הוראות תכנית תמא/ 35/1 ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
ג/ 11840	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/11840 בתחומה בלבד.	5215	3799		14/08/2003
ג/ 12142	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/12142 בתחומה בלבד.	5150	1300		23/01/2003
ג/ 15096	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/15096 בתחומה בלבד.	6236	4165		15/05/2011
ג/ 18467	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/18467 בתחומה בלבד.	6762	4053		25/02/2014
ג/ 20419	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20419. הוראות תכנית ג/ 20419 תחולנה על תכנית זו.	7435	2792		31/01/2017
יז/ מק/ 12142 / 02	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית יז/ מק/ 12142 / 02 בתחומה בלבד.	5848			11/09/2008
יז/ מק/ 12142 / 03	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית יז/ מק/ 12142 / 03 בתחומה בלבד.	6055	1686		28/01/2010
יז/ מק/ 38 / 01	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית יז/ מק/ 38 / 01 בתחומה בלבד.	6629	6894		17/07/2013

הערה לטבלה:

אין בתכנית זו משום פגיעה בזכויות מוקנות מכח תכניות קודמות. בכל מקרה של סתירה ההוראות המקילות יגברו

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: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		17	18/10/2020	ענבל אברהם	09: 58 19/10/2020	פרשה טכנית מים וביוב	לא
מים	מנחה		27	05/05/2021	ענבל אברהם	11: 47 20/03/2023	סקר הנדסי תברואי מניעתי	לא
ביוב	מנחה	1: 1	4	18/08/2019	ענבל אברהם	09: 56 18/08/2019	חו"ד יועץ מים יבויב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	18/10/2020	ענבל אברהם	09: 38 19/10/2020	נספח מים וביוב גליון 1	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	18/10/2020	ענבל אברהם	09: 34 19/10/2020	נספח מים וביוב גליון 2	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	5	02/07/2019	איתי זהבי	11: 35 02/07/2019	פרוגרמה למבני ציבור	לא
תשריט התכנית	מנחה	1: 2500	1	01/05/2019	איתי זהבי	12: 45 07/05/2019	נספח יח"ד לפי תמ"א 35/1 ב' סעיף 8.1.1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/03/2019	איתי זהבי	11: 01 29/12/2019	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	(1)		אגש"ח כפר ברוך בע"מ	כפר ברוך			04-6541323	04-6541323	kfarbaruch1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. כפר ברוך 30073.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678		itay@zehavy.com
יועצת מים וביוב	יועץ	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
מודד	מודד	יאיר גרינולד	545	טכנולוגיות מיפוי בע"מ	רמת גן	היצירה	28	03-7527304	03-7520399	mappingt@gmail.com
	יועץ תחבורה	ריסאן מזאוי	79631		נוף הגליל	(3)		04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 12 מושב ציפורי.

(2) כתובת: מסד ד.ג. גליל תחתון.

(3) כתובת: ת.ד. 8064 מיקוד 16000.

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 ביעוד מגורים מיעוד מגורים ביישוב כפרי (מגורים בנחלה). מיקומו המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
חלקת מגורים בנחלה	חלק או חלקים של נחלה חקלאית, המיועדים למגורים (יח"ד אחת לפחות + יח"ד זמין מונה הדפסה 19) קטנה), וכן לפעילות חקלאית ע"פ תכנית זו. חלקת מגורים בנחלה מוגדרת בתכנית זו ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" והיא מורכבת ממגרש אחד
יח"ד קטנה	יח"ד בשטח עד 55 מ"ר שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור הקבועות בהוראות תמא/35 על תיקוניה, והיא צמודה ליח"ד שאיננה ניתנת לפיצול מחלקת מגורים בנחלה.
מגרש מגורים מפוצל	מגרש מגורים ביעוד "מגורים ביישוב כפרי", שיפוצל בתשריט חלוקה משטח חלקת המגורים בנחלה.
נחלה חקלאית	יחידת קרקע במושב, המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק שפותח או יפותח בו.
שמ"ח/ שת"ח (פל"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, יבוס תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו 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 ורבוי 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 מרכזי 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 בפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י

מונח	הגדרת מונח
	המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניים הפיסיים לתכנון של משרד התעבורה), 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 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'
תשריט חלוקה	תשריט כמשמעו בסעיפים 137 ו-138 בפרק ד' (חלוקה ואיחוד קרקעות), בחוק התכנון והבנייה על תיקונו.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד שלישית בנחלות והטמעת מנגנון פיצול נחלות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד שלישית בנחלות על פי תמא/1/35/ב.
2. תוספת שטח עיקרי לכל נחלה.
3. שינוי תכנית קרקע.
4. הטמעת מנגנון פיצול נחלות עתידי.
5. הגדלת זכויות בניה בשטח מבני ציבור וספורט.
5. מתן הוראות בינוי בהתאם

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	295,292 - 281,257 - 252
מגורים א'	280 - 258,249 - 173
מגורים בישוב כפרי	402,401,251,250,172 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	310,309
קרקע חקלאית	596 - 586,584 - 576,574 - 549,536 - 515,355 - 347
שטח ציבורי פתוח	674,514,510,509,504,503,400,387,384 - 382
שטח פרטי פתוח	412,399 - 394,392 - 389
ספורט ונופש	502,501
דרך מאושרת	413,411 - 403
מסחר ותעסוקה	307
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	308,306 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	413,411,410
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	402,401,251,250,172 - 101
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	594,588,587,572
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	394
מבנה להריסה	דרך מאושרת	413,411,404
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	165,164,121
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	391
שמורת טבע	דרך מאושרת	408,406,405
שמורת טבע	מגורים א'	245 - 201
שמורת טבע	קרקע חקלאית	536 - 532
שמורת טבע	שטח פרטי פתוח	399,398
שמורת טבע	שטח ציבורי פתוח	510,509,504
שמורת טבע	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	308

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	73,778	7.90
מבנים ומוסדות ציבור	47,392	5.08
מגורים	11,757	1.26
מגורים א'	51,351	5.50
מגורים בנחלה	315,113	33.74
ספורט ונופש	4,491	0.48

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	405,809	43.45
שפ"פ	8,930	0.96
שצ"פ	15,259	1.63
סה"כ	933,880	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	73,777.96	7.90
מבנים ומוסדות ציבור	12,659.95	1.36
מגורים	11,756.97	1.26
מגורים א'	51,350.72	5.50
מגורים בישוב כפרי	315,113.51	33.74
מסחר ותעסוקה	1,000.05	0.11
ספורט ונופש	4,490.84	0.48
קרקע חקלאית	405,808.55	43.45
שטח פרטי פתוח	8,930.38	0.96
שטח ציבורי פתוח	15,259.4	1.63
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	33,732.23	3.61
סה"כ	933,880.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותר שמוש למגורים. יותר שימושים חקלאיים ושימושי פל"ח כהגדרתם בתכנית זו (ראה ס' 1.9). כמו כן, יותר בריכת שחיה. לא יותר שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה.
ב	הנחיות מיוחדות 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. ג. גודל המגרש המפוצל לא יגדל מ-500 מ'ר ויכלול את דרך הגישה למגרש במידת הצורך. ד. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית ה. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאיים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגנ"ס. ו. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. 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.
ג	תכנית בינוי במידה ומבוקש פיצול מגרש מנחלה תוגש תכנית בינוי. תכנית הבינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות בצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה, ניקוז וכד'
ד	הוראות בינוי הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש משרד 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 בניה כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' 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

4.1

מגורים בישוב כפרי

לפעילות המבוקשת.

ה

איכות הסביבה

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:

חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפוצים, 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.

ג. לא תותר פעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.

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'.

ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות האויר - 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 כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

ח. רעש - 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.

ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

ו

דרכים וחניות

דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

ז

הוראות בינוי

הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי למבני פל"ח:

בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית יזרעאלים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

ח

תשתיות

בדיקת תשתיות וכשר נשיאה לשמושי פל"ח:

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1

מגורים ביישוב כפרי

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).

ט

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאים להיתר למבני פל"ח:

הוועדה המקומית תודיע לוועד האגש"ח מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד האגש"ח 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.

4.2

מגורים א'

4.2.1

שימושים

בשטח זה יותרו שימושים למגורים, משרד לבעל מקצוע חפשי, מבני עזר (מ.מ.ד, חניה מקורה, מחסן) וכן בריכת שחיה פרטית.

4.2.2

הוראות

א

עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה.

ב

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תעסוקה: שטח התעסוקה במגרש ישמש את הדיירים אשר אותו מבנה משמש למגוריהם הפרטיים, השמוש יהיה בשטח עד 30 מ' מתוך הזכויות המותרות ובתנאי שהיקף ואופי העסוק אינו מהווה מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הולכי הרגל וכלי רכב. כל בקשה הכוללת תעסוקה תכלול פתרון חניה בתחום המגרש. חניה מקורה: או כמבנה נפרד מפולש מבניה קלה ואחידה בקווי בניה צידי וקדמי 0 כאשר הניקוז יופנה למגרש המבקש או כחלק אינטגרלי מבית המגורים מחומרי גמר בדומה לבית ובמגבלות קווי בנין מאושרים.

בריכת שחיה פרטית" תותר רק למגרשים ששטחם מעל 700 מ' ובגודל עד 50 מ'. במקרה של קירוי הבריכה היא תעמוד במגבלות קווי הבנין. הבריכה תוקף במדרכה ומעקה בטיחות. היתר בניה מותנה באשור משרד הבריאות והגנת הסביבה.

4.3

מגורים

4.3.1

שימושים

בשטח זה יותרו שימושים למגורים, משרד לבעל מקצוע חפשי, מבני עזר (מ.מ.ד, חניה מקורה, מחסן) וכן בריכת שחיה פרטית.

4.3.2

הוראות

א

עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת

4.3

מגורים

מתן היתר הבניה.

ב

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תעסוקה: שטח התעסוקה במגרש ישמש את הדיירים אשר אותו מבנה משמש למגוריהם הפרטיים, השמוש יהיה בשטח עד 30 מ'ר מתוך הזכויות המותרות ובתנאי שהיקף ואופי העסוק אינו מהווה מטרד לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הולכי הרגל וכלי רכב. כל בקשה הכוללת תעסוקה תכלול פתרון חניה בתחום המגרש.

חניה מקורה: או כמבנה נפרד מפולש מבניה קלה ואחידה בקווי בניה צידי וקדמי 0 כאשר הניקוז יופנה למגרש המבקש או כחלק אינטגרלי מבית המגורים מחומרי גמר בדומה לבית ובמגבלות קווי בנין מאושרים.

בריכת שחיה פרטית" תותר רק למגרשים ששטחם מעל 700 מ'ר ובגודל עד 50 מ'ר. במקרה של קירוי הבריכה היא תעמוד במגבלות קווי הבנין. הבריכה תוקף במדרכה ומעקה בטיחות. היתר בניה מותנה באשור משרד הבריאות והגנת הסביבה.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

בשטח זה יותרו מבנים ומתקנים לכלל הציבור כגון:

1. משרדים ומבני מינהל
2. מוסדות בריאות, דת, חינוך, תרבות, קהילה ורווחה.
3. מועדונים
4. מתקני משחקים
5. אחסנה ומבני עזר לשמושים הנ"ל.
6. מקלטים ציבוריים
7. דרכים וחניות
8. גינות ופיתוח, שבילים ומדרכות להולכי רגל
9. סככות לאפנים ולרכב פרטי
10. מתקנים הנדסיים למים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת באשור מהנדס הועדה המקומית וכל שמוש ע"פי סעיף 188 ב' לחוק.
11. תאי דואר, שבילי אפניים.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור תכנית בינוי (כחלק ממסמכי ההגשה להיתר) הכוללת פתרונות גישה, חניה, שבילים, פיתוח וגינות וכן העמדת המבנים.

ב

עיצוב אדריכלי

תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה.

4.5

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.5.1

שימושים

בשטח זה יותרו מבנים ומתקנים לכלל הציבור כגון:

1. משרדים ומבני מינהל
2. מוסדות בריאות, דת, חינוך, תרבות, קהילה ורווחה.
3. מתקני ומבני ספורט ונופש
4. מועדונים
5. מתקני משחקים
6. אחסנה ומבני עזר לשמושים הנ"ל.
7. מקלטים ציבוריים
8. דרכים וחניות
9. גינות ופיתוח, שבילים ומדרכות להולכי רגל
10. סככות לאפנים ולרכב פרטי
11. מתקנים הנדסיים למים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת באשור מהנדס הועדה המקומית וכל שמוש ע"פי סעיף 188 ב' לחוק.
12. תאי דואר, שבילי אפניים.

4.5.2

הוראות

4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור תכנית בינוי (כחלק ממסמכי ההגשה להיתר) הכוללת פתרונות גישה, חניה, שבילים, פיתוח וגינון וכן העמדת המבנים.
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	שימושים בשטח זה יותרו מבנים ומתקנים לספורט ונופש כגון: 1. מבני ומתקני ספורט ונופש 2. מתקני משחקים 3. אחסנה ומבני עזר לשימושים הנ"ל. 4. דרכים וחניות 5. גינון ופיתוח, שבילים ומדרכות להולכי רגל 6. מתקנים הנדסיים למים, ביבו, ניקוז, חשמל ותקשורת באשור מהנדס הועדה המקומית
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה, חניה, שבילים, פיתוח וגינון וכן העמדת המבנים.
ב	עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה.
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים שטח זה מיועד למסחר משולב משרדים ויזמות מקומית/חקלאית.
4.7.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה.
ב	תכנית בינוי תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור תכנית בינוי (כחלק ממסמכי ההגשה להיתר) הכוללת פתרונות גישה, חניה, שבילים, פיתוח וגינון וכן העמדת המבנים.
4.8	קרקע חקלאית
4.8.1	שימושים
	יותר לבנות מבנים חקלאים בהתאם להנחיות/ג/20419
4.8.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה כל הוראות ג/20419
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
	בשטח זה יותרו
	1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות



4.9	שטח ציבורי פתוח
	2. מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז 4. מתקנים הנדסיים שונים לפי אשור מהנדס המועצה והועדה המקומית. 5. דרכים חקלאיות 6. מקלטים ציבוריים 7. חניות, דרכים ושבילים להולכי רגל, שבילי אפניים
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לפיתוח השטח הינו אשור תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף ואשורה ע"י מהנדס המועצה



4.10	שטח פרטי פתוח
4.10.1	שימושים
	יותר גינות, ניקוז, דרכים להולכי רגל ומעבר לכלי רכב חקלאיים. בתאי שטח ביעוד שפ"פ המובילים למגרשי מגורים א תותר גישה מוטורית לבעלי המגרשים ואורחיהם בלבד.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי לפיתוח השטח הינו אשור תכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף ואשורה ע"י מהנדס המועצה
4.11	דרך מאושרת
4.11.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות, לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך
4.11.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי תנאי לבצוע דרך הינו אשור תכנית של יועץ תחבורה והסדרי תנועה ע"י מהנדס המועצה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	101 - 250,172,251 - 402,401	נחלות	500	650	146 (1)			35	4 (3)	10 (4)	2 (5)	1	3	3	3	796 (2)
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	101 - 172,250,251 402,401	נחלות	2000 (7)	160				35	4 (9)	9 (10)	1		3	3	0	160 (8)
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	101 - 172,250,251 402,401	נחלות	2000 (7)	140				35		9 (10)	1		3	3	0	140 (8)
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק	101 - 172,250,251 402,401	נחלות	2000 (7)	200				35		9 (10)	1		3	3	0	200 (11)
מגורים א'	מגורים	173 - 258,249 280 -	מגרשי הרחבה	500	200	57 (12)			51 (13)	1	10 (14)	2 (5)	1	3	3	3	257
מגורים	מגורים	252 - 281,257,292 - 295	בעלי מקצוע	500	300 (15)	57 (16)			45 (18)	1	10 (14)	2 (5)	1	3	3	3	357 (17)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	309 - 310		700 (19)	50%	10 (20)			50		10 (21)	2 (5)	1	5	5	5	60%



קדמית כחול זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הוראות טבלה 5:



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ מותר.

ב. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- 0 וצידי 0 ובהסכמת השכן. שער שיתוכנן יפתח כלפי המגרש.

ג. גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. (ואינו כולל מתקנים טכניים).

ד. סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השמושים יחדיו (מגורים, פל"ח חקלאות) וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.

ה. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות בניה שהוקנו בתכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה בין תכניות, התכנית המיטיבה תקבע. בנושא מספר יחידות דיור התכנית הנוכחית תקבע.

ו. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה כולל מ.מ.ד, מחסן וחניה מקורה לכל יח"ד.

(2) גודל מבנה מקסי' לא יעלה על 370 מ"ר למבנה אחד..

(3) כולל יח"ד קטנה בשטח עד 55 מ"ר..

(4) 10 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(5) וכן עליית גג.

(6) או לפי תשריט.

(7) או כפי שאושר.

(8) לקבוצת שמושים מס' 2-3.

(9) יח"א, לפי תקן פיזי של משרד התיירות התקף בעת הוצאת ההיתר בניה..

(10) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.

(11) 200 מ"ר לקבוצת שמושים מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו עפ"י היתר כחוק. מתוכם עד 100 מ"ר לגידול בע"ח.

(12) שטח זה כולל מ.מ.ד, מחסן וחניה מקורה עד 25 מ"ר.

(13) או 257 מר.

(14) 10 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.

(15) או 35% הנמוך מביניהם.

(16) או 10% הנמוך מביניהם

שטח זה כולל מ.מ.ד, מחסן וחניה מקורה עד 25 מ"ר.

(17) או 45% הנמוך מביניהם.

(18) או 357 מר הנמוך מביניהם.

(19) או לפי תכנית בינוי.

(20) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח זה כולל מ.מ.ד, מחסן וחניה מקורה עד 25 מ"ר.

(21) הוועדה המקומית רשאית לבחון גובה שונה למבנים שסוג הפעילות בהן שונה ומחייבת זאת כגון אולם ספורט בתאום עם משרד הביטחון ורת"א.

(22) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בתאי שטח 301-306 יותר שמוש של מסחר ומשרדים ליזמות מקומית/חקלאית בשטח שלא יעלה על 400 מ"ר סה"כ לשני השמושים בכל תאי שטח אלה יחדיו..

(23) הוועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה בין שימושי מסחר לתעסוקה וההיפך בהיקף של עד 50% מזכויות הבניה וללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה המאושרות לתא שטח זה.

(24) הוועדה המקומית רשאית לבחון גובה שונה למבנים שסוג הפעילות בהן שונה ומחייבת זאת כגון אולם ספורט.

(25) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/20419.

(26) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/20419.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 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, שימושים חקלאיים ושאנים חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אחסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. תנאי לתעודת גמר הינו בצוע בפועל של פתרון גישה, חניה ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ג. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו ללא 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 בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגילים סמוכים, חו"ד יועץ תחבורה 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 (לפי שקול דעת הוועדה המקומית) ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים פיזיים לתכנון.
- ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. בדיקת תשתיות:
1. בטרם יינתן 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 להוציא היתר לבניה לשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ו. תנאי למתן היתר לשימושי פל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ז. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ח. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

6.2

עיצוב אדריכלי

כל ההוראות לעיצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שאושרו ע"י הישוב והוועדה המקומית.

6.3

חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.4

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 שימוש



6.4	חשמל
	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 בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה 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 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 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)
6.5	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38 המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413	6.6
6.7 פסולת בניין היתר בניה ניתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.	6.7
6.8 פיקוד העורף 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.	6.8
6.9 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.9
6.10 עתיקות כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	6.10
6.11 תשתיות 1. מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה:	6.11

6.11	תשתיות
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.12	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: 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. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: - הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. - לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. - ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. - 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 מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

6.13	הפקעות ו/או רישום
	חלוקה ורישום: לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. הפקעות: ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

6.14	הריסות ופינויים
	מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

