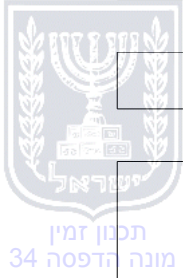


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0573014

שינוי הוראות בניה בניה בגוש 10082 חלקה 120 גן השומרון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
מנשה-אלונה  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגן השומרון בגוש 10082 מגרשים 106, 106/1 ו-106/2 (חלקה 120).  
התכנית מאחדת ומחלקת מחדש מגרשים 106, 106/1 ו-106/2, ללא שינוי בשטחים של כל יעוד קרקע,  
משנה קווי בניין בתא שטח 1, על מנת להתאים את המצב הבנוי הקיים בשטח,  
מוסיפה שטח בניה עיקרי+שרות בסך 50 מ"ר עבור תא שטח 3.

תכנית זו מבטלת את היתר בנייה מספר 4856 שיצא בתאריך 7.9.16 עבור מבנה מגורים שני בנחלה ובריכת  
שחייה

והיתר בנייה מספר 4857 שיצא בתאריך 7.9.16 יצא למבנה מגורים ראשון בנחלה ופליח  
היתרים אלו בטלים מאחר ולא מומשו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי הוראות בניה בגוש 10082 חלקה 120 גן השומרון

מספר התכנית 351-0573014

1.2 שטח התכנית 12.234 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

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) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מנשה-אלונה	מרחב תכנון מקומי
200467	קואורדינאטה X
707517	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

מנשה - חלק מתחום הרשות: גן השומרון

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן השומרון			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10082	מוסדר	חלק	120	

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
מ/ 276	106/1, 106/2, 106

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2011	5096	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 276 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 276
12/12/2007	877	5748	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 345. הוראות תכנית מ/ 345 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 345



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 36 26/09/2018	מיכאל דוידוב	26/09/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאה	12: 04 15/03/2020	תמיר כהן	24/01/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה

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	שרה ראש			גן השומרון (1)					ofir@liraz.c o.il
	פרטי	אופיר פרימו			גן השומרון (1)					ofir@liraz.c o.il
	פרטי	מירב פרימו			גן השומרון (1)					ofir@liraz.c o.il
	פרטי	שושנה פרימו			גן השומרון (1)					ofir@liraz.c o.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן השומרון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה ראש			גן השומרון (1)					ofir@liraz.co.il

(1) כתובת: גן השומרון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה ראש			גן השומרון (1)					ofir@liraz.co.il
בעלים		אופיר פרימו			גן השומרון (1)					ofir@liraz.co.il
בעלים		מירב פרימו			גן השומרון (1)					ofir@liraz.co.il
בעלים		שושנה פרימו			גן השומרון (1)					ofir@liraz.co.il



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
	שמאי	תמיר כהן	806		חדרה	הרצל	25			office@ekv.co.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

התכנית מאחדת ומחלקת מחדש מגרשים 106, 106/1 ו-106/2 (חלקה 120), משנה קווי בניין בתא שטח 1, מוסיפה שטח בניה עיקרי בסך 50 מ"ר עבור תא שטח 3.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש למגרשים 106, 106/1 ו-106/2 (חלקה 120) - לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.

2. בתא שטח 1: שינוי בקו בנין קדמי מ-3.5 מ' במצב מאושר ל-2.68-2.47 מ' במצב מוצע-לפי תשריט מצב מוצע למבנה קיים.

שינוי בקו בנין קדמי לחניה מקורה - מ-1 מ' ל-0.00 מ' - לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

בתא שטח 3: מגורים בישוב כפרי שינוי בקו בנין צידי-ימני מ-3 מ' במצב מאושר ל-4 מ' במצב מוצע.

יותר קו בנין אחורי אפס באזור מגורים א' ומגורים א-1 למבנה הגובל בשטח החקלאי האחורי של אותה הנחלה, למעט תא שטח 1 בו קווי הבניין כמסומן בתשריט.

3. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לשטח המגורים בנחלה - לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 17.ב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	3, 2
קרקע חקלאית	6 - 4
דרך מאושרת	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	7
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	3
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	4
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	7
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	3
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	6 - 4
להריסה	דרך מאושרת	7
להריסה	מגורים א'	1
להריסה	מגורים בישוב כפרי	3
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	6, 5

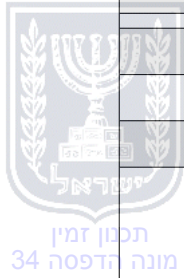
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	897	7.33
מגורים א' 1 (נחלות פרטיות)	2,370	19.37
מגורים א-2 (מגרשים פרטיים)	751	6.14
קרקע חקלאית	8,216	67.16
סה"כ	12,234	100

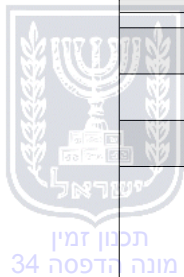
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	896.21	7.33
מגורים א'	750.15	6.14
מגורים בישוב כפרי	2,405.66	19.68
קרקע חקלאית	8,169.44	66.85
סה"כ	12,221.46	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מיועד לבנייני מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> מיועד לבנייני מגורים בני 2 קומות. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות . שטח הבניה העיקרי והשירות כמפורט בטבלה 5. הוראות תכנית מאושרות מ/276 חלה גם בתכנית זו.



<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> בתא שטח 2-תותר בניית יח"ד אחת ולא תותר הקמת מבני פל"ח בהתאם לתכנית מ/345. בתא שטח 3 -יותר בניית יח"ד ועוד יח"ד קטנה שלא תיספר במניין יח"ד 1. יח"ד הקטנה תותר כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה. 2. יח"ד הקטנה לא תיספר במניין יח"ד המרבי המותר בנחלה תבואנה בנוסף להן. 3. מיקומה יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה מגורים קיים. 4. שטחה הכולל של יח"ד הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד. 5. יח"ד הקטנה אינה ניתנת לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני. 6. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות. 7. שטח העיקרי והשירות כמפורט בטבלה 5. 8. מרחק בין שני מבנים במגרש אחד -6 מ' מינימום. 9. תותר הקמת שטחי שרות כמצויין בטבלה 5. 10. הבקשה להיתר בניה של בית ראשון, או לתוספת לו, תכלול סימון שטח הבניה ליתר המבנים המותרים במגרש. 11. תותר הקמת מבני פל"ח בהתאם לתכנית מ/345. הוראות תכניות מאושרות מ/345 ו- מ/276 חלות גם בתכנית זו.



<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>האזור החקלאי ישמש לגידולים ולמבנים הדרושים במישרין לייצור החקלאי. קרקע חקלאית-אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>בשטח החקלאי הצבוע קווים ירוקים אלכסוניים ותחום בסימון להנחיות מיוחדות, תותר הקמת מבני משק חקלאיים.</p> <p>מבנה פל"ח-עפ"י תכנית מאורת מ/345-מבנה המשמש לתעסוקה לא חקלאית, יותר בתאי שטח 5 ו-6 בלבד, עפ"י הסעיפים הבאים:</p> <p>א. מבנה קייט וארוח כפרי- יחידת ארוח כפרי בהתאם להנחיות משרד התיירות לנושא זה עפ"י תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, הנקבעים ע"י משרד התיירות מעת לעת.</p> <p>ב. תעסוקה לא חקלאית-שרותי משרד, שרותי צהרון, משפחתון, מעון יום לקשיש, סדנאות לאומנות, אחסנה במבנה סגור ומקורה, מלאכה ותעשייה זעירה, ארוח כפרי, חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>אזור חקלאי-הנחיות למרחקי הצבה מינימליים לענפי המשק השונים:</p> <p>מספר המבנים בחלקה חקלאית לא מוגבל, המבנה יהיה בן קומה אחת בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש ובגובה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה.</p> <p>מבנה חקלאי יוגדר כמבנה שאמור לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית ולצרכיו החקלאיים וע"פ הגדרתו ע"י משרד החקלאות.</p> <p>בשטחים חקלאיים הכלואים לפחות בין 2 ייעודים שאינם חקלאיים ו/או ששטחם קטן מ-1 דונם, לא יותרו מבנים חקלאיים.</p> <p>הגידול החקלאי בשטחים אלה יהיה באישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, בנושא מטרדים.</p> <p>הוראות מ/276 חלות גם בתכנית זו.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ב</p> <p>כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תערך בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ותוגש לבדיקתו, בהתאם לנוהלי המשרד לבדיקת בקשות.</p> <p>כתנאי לדיון בועדה המקומית, הבקשה תלווה בחו"ד משרד החקלאות לענין התייחסות לצרכים החקלאיים שעליהם בקשת הבניה אמורה לענות (מהות הבקשה), התאמת המבנה והתכנון המבוקש לפעילות החקלאית של המבקש, להיקף השטח המעובד וסוג העיבוד, מיקום המבנה ביחס למיקום שטחי העיבוד ולמבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש, והאם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העסק בחקלאות באופן פעיל.</p> <p>בנוסף הוועדה המקומית תהיה מוסמכת, כתנאי להיתר בניה/או שימוש למבנה קיים, לדרוש אישורי משרד הבריאות, איכות הסביבה, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכל גוף אחר מתאים לעניין</p>	

<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	מניעת מפגעים סביבתיים.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כבישים, חניה, מדרכות, תעלות ניקוז ומעבר תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
3.5 (3)	5	3	3	1	2	(2)	1	40	255	(1)	55	200	751	מגורים א'-2 מגרשים פרטיים	1		מגורים א'	
3.5	0	(6) 4	(5) 0	1	2	(2)	1	30	255	(1)	(4) 55	200	801		2		מגורים בישוב כפרי	
3.5	(12) 0	(11) 4	(10) 0	1	2	(2)	(9) 1	30	425	(1)	(8) 75	(7) 350	1607	מגורים א'-1 נחלות פרטיות	3		מגורים בישוב כפרי	
(14)	(14)	(14)	(14)		1			80	5426.4 (13)		5426.4 (13)		6783		4	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
(14)	(14)	(14)	(14)									500 (16)	1395 (15)	תאי שטח 5+6		קרקע חקלאית	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

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

- (1) תותר בניית מרתף, שטח המרתף ייכלל במניין שטחי השירות המותרים ולא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ולא יעבור את היקף הקומה שמעליה.
- (2) עד 7 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע המודדה תהיה ממפלס 0.00 על פי תכנית בינוי מאושרת גובה המבנה בגג שטוח לא כולל אלמנט הסתרה לדוד שמש, מזגנים וכד'.  
(3) קו בנין אפס לחניה מקורה.  
(4) ליחידה משפחתית.  
(5) ק.ב. צידי דרומי (גובל עם קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פליח עפ"י תכניות מאושרות קודמות).

(6) ק.ב. צידי צפוני.

(7) 295 מ"ר ליחי משפחתית+55 מ"ר ליחי הקטנה-שטח הנחלה העיקרי.

(8) 55 מ"ר ליחי הורים+20 מ"ר ליחי הקטנה, צמוד למבנה הורים.

(9) יחיד משפחתית ויחיד קטנה. יחיד הקטנה לא נחשבת בתחשיב יחידות הדיור. ניתן יהיה להסב מתוך השטח העיקרי של יחידת הדיור הקטנה שטחים לשטחי שירות.

(10) קו בנין צידי-דרומי.

(11) קו בנין צידי-צפוני.

(12) עפ"י סעיף 18 בתכנית מאושרת מ/276.

(13) עד 80% משטח המגרש.

(14) כמסומן בתשריט.

(15) תא שטח 5 : 630 מ"ר, תא שטח 6 : 765 מ"ר.

(16) יותר בתאי שטח 5+6.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

מגורים א'  
הינו יעוד מגורים א'-2: מגרשים פרטיים-(סימונו בתשריט מצב מוצע-תא שטח 1), לא יותר שימושי פל"ח.  
מיועד לבנייני מגורים.  
תותר בניית יחידת דיור אחת למגרש.  
גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות .

מגורים בישוב כפרי :

בתא שטח 2-תותר בניית יח"ד אחת, לא יותרו שימושי פל"ח.  
בתא שטח 3 -יותרו בניית יח"ד ועוד יח"ד קטנה שלא תיספר במניין יח"ד  
1. יח"הד הקטנה תותר כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה.  
2. יח"הד הקטנה לא תיספר במניין יח"הד המרבי המותר בנחלה תבואנה בנוסף להן.  
3. מיקומה יהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה, כחלק ממבנה מגורים קיים.  
4. שטחה הכולל של יח"הד הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד.  
5. יח"הד הקטנה אינה ניתנת לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.  
6. גובה המבנה לא יעלה על שתי קומות.  
7. שטח העיקרי והשרות כמפורט בטבלה 5.  
8. מרחק בין שני מבנים במגרש אחד -6 מ' מינימום.  
9. תותר הקמת שטחי שרות כמצויין בטבלה 5.  
10. הבקשה להיתר בניה של בית ראשון, או לתוספת לו, תכלול סימון שטח הבניה ליתר המבנים המותרים במגרש.  
11. במושב גן שומרון לא יותרו כחלק משימושי פל"ח-שרותי אחסנה ומלאכה ותעשייה זעירה.  
12 שימוש אירוח כפרי - בתנאי שהשטח הכולל לא יעלה על 160 מ"ר. במושב גן השומרון תותר הקמת 2 יחידות בלבד.

**6.2****פעילות חקלאית**

הוראות בינוי בקרקע חקלאית :  
אזור חקלאי-הנחיות למרחקי הצבה מינימליים לענפי המשק השונים :  
מספר המבנים בחלקה חקלאית לא מוגבל, המבנה יהיה בן קומה אחת בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש ובגובה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה.  
מבנה חקלאי יוגדר כמבנה שאמור לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית ולצרכיו החקלאיים וע"פ הגדרתו ע"י משרד החקלאות.  
בשטחים חקלאיים הכלואים לפחות בין 2 ייעודים שאינם חקלאיים ו/או ששטחם קטן מ-1 מונה הדפסה 34 תכנון זמין  
דונם, לא יותרו מבנים חקלאיים.  
הגידול החקלאי בשטחים אלה יהיה באישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה, בנושא מטרדים.  
בתחום הרצועה לתכנון המסילה יאסרו כל בניה, בינוי ופיתוח.  
תנאים למתן היתר :





תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.2 פעילות חקלאית</b>	
<p>כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תערך בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ותוגש לבדיקתו, בהתאם לנוהלי המשרד לבדיקת בקשות.</p> <p>כתנאי לדיון בוועדה המקומית, הבקשה תלווה בחו"ד משרד החקלאות לענין התייחסות לצרכים החקלאיים שעליהם בקשת הבניה אמורה לענות (מהות הבקשה), התאמת המבנה והתכנון המבוקש לפעילות החקלאית של המבקש, להיקף השטח המעובד וסוג העיבוד, מיקום המבנה ביחס למיקום שטחי העיבוד ולמבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש, והאם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העסק בחקלאות באופן פעיל.</p> <p>בנוסף הוועדה המקומית תהיה מוסמכת, כתנאי להיתר בניה/או שימוש למבנה קיים, לדרוש אישורי משרד הבריאות, איכות הסביבה, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכל גוף אחר מתאים לעניין מניעת מפגעים סביבתיים.</p>	

<b>6.3 היטל השבחה</b>	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.4 עתיקות</b>	
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י 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>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	

<b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b>	
<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תשריט חלוקה.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

ל"ר	
-----	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34