

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0817452

הסדרת נחלת משפחת בניטח, גבעת ניילי מ/516

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

לאשר את התוכנית

20/07/2022

י"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

בתכנית המאושרת למושב גבעת נילי ג/920 מיום 24.2.83 נחלת משפחת בניטח כוללת 3 חלקים המהווים יחידת רישום אחת: ראש הנחלה - מגרש 34 עם אזור מגורים קטן של כ- 1.4 ד' ושטח חקלאי מוצמד בעורף- חלקה א כ-9.4 ד'. בנוסף לכך, כוללת מגרש בן ממשיד מוצמד מס. 34 בשטח של כ-1.1 ד'.

המגרשים לבן ממשיד המסומנים במספר זהה לנחלה בתוספת האות א נקבעו כצמודים לנחלות ומהווים יחידת רישום אחת. זכויות הבניה שנקבעו - עד 45% מהשטח המיועד למגורים.

כעבור מספר שנים ב-1991 אושרה תכנית מס. מ/155 שמטרתה לשנות מיקום 31 מגרשי בן ממשיד ובכללם מגרש 34. המיקום הקודם של המגרשים הפך ליעוד חקלאי.

תכנית מס מ/222 מיום 18.12.94 כללה 94 מגרשים. מתוכם 27 מגרשי בן ממשיד, שהיו מאושרים כבר בתכנית הקודמת מ/155 (בכללם מגרש מס. 34) ועוד 67 מגרשים חדשים.

בין היתר, התכנית העתיקה את מיקומו של מגרש 34 אך, לא שינתה את המצב התכנוני הקושר אותו לנחלה.

במגרש המוצמד 34 לא נבנה בית מגורים מסיבות שונות, ולא נחתם הסכם לבית שני בין החוכר בר הרשות ורשות מקרקעי ישראל. לאור זאת, רשות מקרקעי ישראל ניתקה במישור הקנייני את מגרש הבן הממשיד 34 מהנחלה. מבחינת רמ"י ניתן להקים את הבית השני בתחום אזור המגורים בראש הנחלה.

לפיכך, באזור המגורים של הנחלה ניתן יהיה לבנות 2 יחידות דיור גדולות ועוד אחת קטנה בשטח של 55מ"ר, שאינה נספרת במנין יחידות הדיור לפי תמ"א 35. בנוסף, יותרו בנחלה, ע"פ תכנית מאושרת מ/352 שמושי פ"לח.

במגרש המגורים א תותר יח"ד אחת בלבד. סה"כ בתחום התכנית 3 יח"ד גדולות ויחידה אחת קטנה בשטח עד 55מ"ר, שאינה נספרת ע"פ תמ"א 35.

תמ"א 35 קובעת 300 יח"ד למושב גבעת נילי.

מס. יחה"ד המאושרות כיום הינו 204 יח"ד בלבד, ע"פ הפרוט הבא:

61 נחלות ו-57 מגרשים לבן ממשיד, המהווים 118 יח"ד, +13 מגרשים לבעלי מקצוע, סה"כ 131 יח"ד. בנוסף, 67 מגרשים חדשים בהרחבה, ותוספת של 5 מגרשים לבעלי מקצוע והוספת יחידה שלישית בנחלה אחת. סה"כ 204 יח"ד מאושרות במושב.

לכשתתאשר תכנית זו יהיו במושב 205 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת נחלת משפחת בניטח, גבעת נילי מ/516

מספר התכנית 351-0817452

שטח התכנית 7.396 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

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 מנשה-אלונה

קואורדינאטה X 204503

קואורדינאטה Y 717177

רחוב השחף 12, גבעת נילי

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אלונה - חלק מתחום הרשות: גבעת נילי

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת נילי			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12060	מוסדר	חלק		88-89
12094	מוסדר	חלק		4-6, 87
12733	מוסדר	חלק	37	

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/ 920	34
מ/ 222	א34

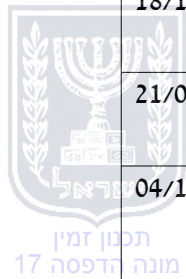
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
ג/ 920	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 920 ממשיכות לחול.	2897	1204		24/02/1983
מ/ 222	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס. מ/ 222	4268	1028		18/12/1994
מ/ 304	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס. מ/ 304	5104	3692		21/08/2002
מ/ 352	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 352. הוראות תכנית מ/ 352 תחולנה על תכנית זו.	6017	435		04/11/2009



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				לימור רוטיץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			לימור רוטיץ'		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		4	25/05/2021	לימור רוטיץ'	13: 10 05/06/2021	פרוגרמה לשטחי ציבור ובחינת תשתיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		4	24/11/2021	לימור רוטיץ'	17: 44 27/11/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	12/06/2022	לימור רוטיץ'	10: 20 18/06/2022	נספח איתור/בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 500	1	12/11/2021	לימור רוטיץ'	21: 24 13/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/04/2020	לימור רוטיץ'	10: 49 25/04/2020		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	דוד בניטח (1)			גבעת ניל"י					davidbenitah@icloud.com
	פרטי	נטע בניטח (1)			גבעת ניל"י			054-8191504		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבעת נילי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בניטח			גבעת ניל"י (1)					davidbenitah@icloud.com
פרטי	נטע בניטח			גבעת ניל"י (2)			054-8191504		davidbenitah@icloud.com

(1) כתובת: השחף.

(2) כתובת: גבעת נילי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה (1)		15 א	073-3427541	073-3427620	
בבעלות רשות מקומית				גבעת נילי כפר שיתופי בע"מ	גבעת ניל"י (2)			04-6389370		lipast6@gmail.com

(1) כתובת: שדרות פל-ים 15א.

(2) כתובת: גבעת נילי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לימור רוטיץ'			בנימינה- גבעת עדה	(1)	19	04-6180740		limor.rotics@gmail.com
	מודד	עבד עסלי	054476		כפר קרע	(2)				asale10@gmail.com il.com

(1) כתובת: הנשר 19 בנימינה.

(2) כתובת: ת.ד. 194.



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

ניתוק תכנוני של מגרש 34א, הגדלת אזור המגורים בראש הנחלה והוספת יחידת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת יחידת דיור שניה באזור המגורים בראש הנחלה, ייעוד מבנים להריסה ומתן הוראות בהתאם.

ב. שינוי קווי בנין באזור מגורים בישוב כפרי /ראש הנחלה כמפורט להלן:

קו הבנין האחורי כלפי השטח החקלאי של הנחלה ישונה מ-8מ' ל -20מ'.

קווי הבנין הצידיים יהיו -4מ' במקום 5מ' או 0- כמסומן בתשריט.

קו בנין קדמי יהיה 5מ' במקום 8מ'.

ג. בשטח החקלאי- קו הבנין הקדמי כלפי אזור המגורים יהיה כקיים, 0מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	4,896	66.20
מגורים בנחלה	1,390	18.79
מגרש בן ממשיך	1,110	15.01
סה"כ	7,396	100

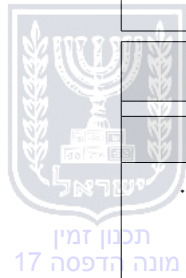
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,110.22	15.01
מגורים בישוב כפרי	2,000.41	27.04
קרקע חקלאית	4,285.99	57.95
סה"כ	7,396.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגרש מגורים - תא שטח מס. 3 מיועד להקמת בית מגורים אחד במגרש . ללא קשר/זיקה לנחלה 34.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות הבינוי יהיו ע"פ טבלה 5 בתכנית זו וההערות שמתחת לטבלה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	תא שטח מס. 1 - מיועד למבני מגורים, בכלל זה מגורי עובדים זרים בחקלאות, מוסכים פרטיים ומחסנים. מיועד לשימושי פל"ח - למשרד, ארוח כפרי, סדנאות לאמנות, שרותי צהרון, משפחתון, מעון יום, חנויות מפעל, מלאכה ותעשייה זעירה ליקבי בוטיק ובתי בד.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות הבניה יהיו ע"פ טבלת הזכויות והוראות הבניה בפרק 5 להלן וההערות שמתחתיה. תותר הסדרת מקומות חניה בתחום קו הבנין הקדמי בחזית הנחלה. יותרו מגורי עובדים זרים בחקלאות ע"פ ההוראות להלן : 1. הלנת העובדים הזרים תהיה במבנה יביל בלבד, שיוצב בשטח. 2. מיקום המבנים - המבנים היבילים יוצבו בשטח המגורים של הנחלה ובשטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף דופן ועד 3 ד' מראש הנחלה בסה"כ - כמסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית. יחד עם זאת ניתן יהיה להציב את המבנים בתחום השטח החקלאי רק לאחר שהוכח שלא ניתן למקם בתוך שטח המגורים מחוסר מקום (מבנים חוקיים ופעילים ע"פ היתר). הבחינה תעשה בתכנית בינוי למימוש מלוא זכויות הבניה והשימושים המבוקשים אשר תאושר בועדה המקומית . 3. יובטח חיבור המבנים היבילים לתשתיות כנדרש. 4. כל שמוש אחר או חריגה מהתנאים הקבועים לנושא יהיה סטייה ניכרת. 5. הכניסה אל מגורי העובדים הזרים תהיה מראש הנחלה. 6. השימוש להלנת עובדים זרים הינו שמוש זמני אשר יבוטל ככל שלא יהיה בו צורך, המבנים יפונו והשטח יוחזר לקדמותו. יותרו שמושי פל"ח : 1. לא תותר פעילות פל"ח המהווה מטרד למגורים כגון- התקהלות, בידור וארועים . 2. ביחידות הארוח לא יותר שמוש למטרת מגורים או כל מטרה אחרת, ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למגורים או מטרה אחרת. שינוי מהוראה זו הווה סטייה ניכרת לחוק התכנון והבניה. 3. הפל"ח יותר במבנה אחד למעט ארוח כפרי, שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.

4.2	מגורים בישוב כפרי
	הכניסה לכל השמושים בתחום הנחלה תהיה מחזית הנחלה בלבד.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	תא שטח מס. 2- אזור חקלאי בחלקה א של הנחלה, המיועד לעיבוד חקלאי ולהקמת משקיים. יותרו מבנים למגורי עובדים זרים בחקלאות בשטח הצמוד לאזור המגורים ומסומן בסימון הנחיות מיוחדות בתשריט התכנית. שמושי הבנייה למבנים החקלאיים יכללו סככות לבתי אריזה, אחסנת כלים וחומרים, לבעלי חיים ולגידולים מוגנים, חממות ובתי צמיחה.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	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)			
				מגדל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	3	1100	200	50	(1)	(2)	250	1	8.5 (3)	2 (4)	4	4	6	5
מגורים ב' / בשוב כפרי	מגורים	1	2000	770 (5)	130 (6)	(7)	(7)	22.5	2 (8)	8.5 (3)	2	(9)	(9)	(9)	(9)
מגורים ב' / בשוב כפרי	פעילות לא חקלאית	1	2000	500 (10)					0	5.2 (11)	1	4	4	0	5
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	2	4285	1071 (12)							1	(9)	2	2	0

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) הועדה המקומית רשאת לאשר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה במסגרת שטחי הבניה המצויינים בטבלת הזכויות..
- (2) הועדה המקומית רשאת לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה במסגרת שטחי הבניה המצויינים בטבלת הזכויות..
- (3) 8.5 מ' לשיא גג רעפים, 7.0 מ' לגג שטוח.
- (4) לא תותר קומת עמודים.
- (5) עבור 2 יחידות גדולות + יח"ד קטנה שאינה נספרת בשטח שלא יעלה על 55מ"ר. כמו-כן במסגרת סה"כ שטחי הבניה יותרו עד 2 מבנים יבילים בגובה קומה אחת שלא יעלה על 3 מ' ובהיקף של עד 90מ"ר למגורי עובדים זרים..
- (6) סה"כ שטחי שרות של 65מ"ר לכל אחת משתי יח"ד הגדולות לפי הפרוט הבא : 30מ"ר לחניה מקורה, 12מ"ר לממ"ד, 12מ"ר למחסן, 11 מ"ר כללי..
- (7) על חשבון שטח הבניה המותר מעל מפלס הכניסה.
- (8) בנוסף, יח"ד אחת קטנה שאינה נספרת.
- (9) כמסומן בתשריט.
- (10) כולל: עד 160מ"ר עבור 4-8 צימרים בשטח שבין 40-20מ"ר. עד 250מ"ר סדנאות לאמנות. עד 250מ"ר לשרותי צהרון-משפחתון, מעון יום לקשישים . עד 50מ"ר לחנויות מפעל. יותר שמוש בשטח למלאכה ותעשייה זעירה..
- (11) גובה שיא הגג למבנה פלי"ח יהיה 5.2 מ' מפני הקרקע הטבעית..
- (12) מחושב לפי 25% מהשטח. בנוסף, יותר עד 60% כיסוי קרקע לצורך חממות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. הוראות לעיצוב אדריכלי תהינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הועדה המקומית לתכנון ובניה מנשה-אלונה.
2. בקשה להיתר הכוללת יחידות ארוח תעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לנושא .
3. היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום הנחלה ו/או המגרש ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת מתן היתר בנייה. תנאי למתן היתר הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

6.3**חשמל**

איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מ'3
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תחיל מבודד מ'2
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה מ'5
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבלך אירי מבודד (כא"מ) מ'2
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו מ'20
- ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו מ'35
- ז. כבל חשמל מתח נמוך מ'0.5
- ח. כבל חשמל מתח עליון מ'3
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' חשמל
- י. ארון רשת מ'1
- יא. שנאי על עמוד מ'3

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל .

אין לחפור בקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון /על או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע כל פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע,

לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש המבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו

למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ניהול מי נגר

הוראות לניקוז משמר נגר

1. לפחות 15% משטח תא שטח המיועד לבינוי יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף ויהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

ההיתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

עקירת עצים תהיה טעונה אישור פקיד היערות, וביצוע העקירה יהיה לאחר קבלת היתר בניה ורישיון עקירה כדין.

6.7

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בניה למגורים בחלקה א של הנחלה יהיה תכנית בינוי לכל שטח הנחלה כחלק מהבקשה להיתר בניה, שתציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי, השתלבות, דרכי גישה ועוד.
2. תנאי למבנה חקלאי בשטח החקלאי יהיה אישור משרד החקלאות.
3. תנאי להיתר בניה חדש בתחום התכנית יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט התכנית להריסה. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו הריסת הבנייה החורגת משטח הנחלה בצידה המערבי.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הבטחת גישה מוטורית מהדרך המאושרת לכל חלקי הנחלה ברוחב שלא יקטן מ-4מ'.
4. תנאים להיתר בנייה למבנה יביל לעובדים זרים בחקלאות:
 - א. הבקשה להיתר תוגש ע"י "החקלאי המבקש".
 - ב. לא ינתן היתר למבנה להלנת עובדים זרים אלא אם השתכנע מוסד התכנון כי הצבתו נדרשת לצורך הלנתם, בהתאם להיתר תקף שניתן ל"חקלאי המבקש". יוגשו למוסד התכנון האישורים והמסמכים לאמור, ובכללם אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות, רמ"י וכל גורם רלוונטי אחר.
 - ג. חדרי בטחון - יקבל מענה בשלב היתר הבניה, בתאום עם פיקוד העורף.
 - ד. תוקף ההיתר לא יעלה על 5 שנים או מועד סיום הפעילות/העבודה של העובדים הזרים (המוקדם מביניהם). עם זאת, רשאי מוסד תכנון להאריך את תוקף ההיתר בהתאם.
 - ה. "החקלאי המבקש" יגיש לועדה המקומית התחייבות לכך שהמבנה/ים יופנו לאחר סיום תקופת ההיתר.

6.8

תשתיות

1. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשות המים יעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
2. ביוב- תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית. מבנה יביל יחובר לתשתית הביוב הקיימת, עד אשר הישוב יחובר בפועל למערכת ביוב.
3. ניקוז - תנאי למתן היתר יהיה הבטחת ניקוז שטח התכנית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.8	תשתיות
	4. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה בשטח התכנית ינתן לא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.9	מבנים קיימים
	מבנים קיימים למגורי עובדים זרים בחקלאות יועתקו לתחום שטח המגורים או השטח החקלאי צמוד הדופן עד 3 ד'.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשווער של התכנית הינו 10 שנים מיום תחילתה.

