

2000329153-1

תכנית מס': 206-0254250 - שם התכנית: אילניה - שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 90 א' ו-90 ב'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0254250

אילניה - שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 90 א' ו-90 ב'

שם המנהל, מס' המנהל, מס' המנהל

21-12-2015

משרד המבחן והתכנון
מנהל מינהל התכנון

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד המבחן והתכנון

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 206-0254250
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 29/07/15 לאשר את התכנית
 התכנית נא נכבדה טענות אישור שר
 התכנית נקבעה מנינה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

206-0254250 - הודעה על אישור תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום



משרד המבחן והתכנון

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית להוספת שימושים, זכויות והגבלות בנייה לגיוון ענפי התעסוקה הקיימים בנחלות מס' 90 א' ו-90 ב' באילניה, ברוח עקרונות מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה? מחוז הצפון, בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות, אשר קיבלה ביטוי החלטתה מיום 18/3/2010.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

אילניה - שינוי יעוד קרקע בנחלות מס' 90א' ו-90ב'

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

206-0254250

מספר התכנית

7.539 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

238600 קואורדינטה X

739425 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בקצה הדרומי של השכונה הדרום-מזרחית באילניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
15140	לא מוסדר	חלק		90

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 10988	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10988 ממשיכות לחול.	4967	1862	01/03/2001
ג/ 4216	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4216 ממשיכות לחול.	3010	1248	05/01/1984
ג/ 13618	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	5318	3547	01/08/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



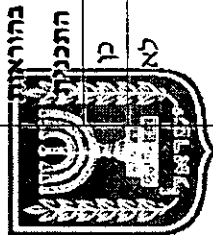
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

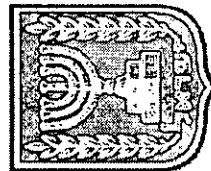
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברג			
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			רודי ברג			תשריט מצב מוצע גליון 1:
מצב מאושר	מחייב	1:500		06/08/2015	רודי ברג		06/08/2015	תשריט מצב מאושר גליון 1:



הקטן זמין
מונה הדפסה 5

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



הקטן זמין
מונה הדפסה 5

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	פז עפרוני			אילניה	(1)		050-9707011		pazefroni@matziach.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ע גליל תחתון.

1.8.2 יזם

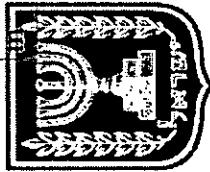
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פז עפרוני			אילניה	(1)		050-9707011		pazefroni@gmail.com

(1) כתובת: ד"ע גליל תחתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	טל מצליח			נתניה	(1)		09-8609600		moshe@matziach.co.il
בעלים	משה מצליח			נתניה	(1)		09-8609600		moshe@matziach.co.il
בעלים	לירז עפרוני			קרית אתא	(2)		052-2779221		razfinance@gmail.com
בעלים	סיגל עפרוני			חיפה	(3)		04-8520071	04-8520071	
בעלים	עז עפרוני			עין ירחב	(4)		052-8744372		az@azi.co.il
בעלים	עפרונת עפרוני			כפר ביל"ו	(5)		050-5627805		efronitlav@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
pazefroni@gmail.co		050-9707011	(6)	אילניה				פז עפרוני	בעלים

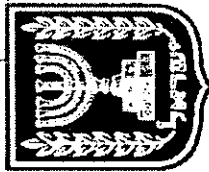


תכנון זמין
מונה הדפסה 5

- (1) כתובת: כיכר העצמאות 12.
- (2) כתובת: מארק שלג 29.
- (3) כתובת: רח' התורן 24.
- (4) כתובת: ד"ר ערבה.
- (5) כתובת: כפר בל"ו.
- (6) כתובת: ד"ר גליל תחתון.

1.8.4 עורך התכנית ובעל מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rudarch@013 net.net	04-8383425	04-8362005	18	לאה	חיפה		36069	רודי ברגר	עורך ראשי	אדריכל
mate@netofa m.co.il	04-6785643	04-6782595		(1)	מצפה נטופה		697	מתניה חן ציון	מודד	מודד מוסמך



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

- (1) כתובת: ד"ר 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מונח	הגדרת מונח
שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכ"ו והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
שימושים חקלאיים	<p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
שימושים תומכים לחקלאיים פעילים	<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכ"ו).</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב -הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכ"ו. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מונח	הגדרת מונח
-	טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.
-	בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.
-	קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. -



תכנון זמין
הדפסה 5

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

ייעוד שטח למגורים ביישוב כפרי, לקרקע חקלאית ולקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בנחלות מס' 90א' ו-90ב' באילניה, ע"מ לאפשר הוספת שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים, לגיוון מקורות הפרנסה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' למגורים ביישוב כפרי ומאזור חקלאי לקרקע חקלאית, ללא שינוי בגודל המגורים.
שינוי בקווי הבניין המאושרים.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

7.539

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8			8	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	320			320	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	4			4	יחיד	מגורים (יחיד)
	954			954	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	280		+280		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרת.

3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים בישוב כפרי	901A, 902A
קרקע חקלאית	901B, 901C, 902B, 902C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	901A, 902A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	901B, 901C, 902B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	901A, 902A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	901B, 901C, 902B, 902C

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	5,417	71.85
אזור מגורים ב'	1,736	23.03
דרך מאושרת	386	5.12
סה"כ	7,539	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	385.74	5.12
מגורים בישוב כפרי	1,735.6	23.02

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	5,417.2	71.86
סה"כ	7,538.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מזנה הדפסה 5



תכנון זמין
מזנה הדפסה 5



תכנון זמין
מזנה הדפסה 5

	4.1
מגורים בישוב כפרי	
<p>שימושים</p> <p>2 יחידות דיור. חניות מקורות, מחסנים, מקלטמרחב מוגן, קומת עמודים, חדר כביסה. בריכת שחייה ע"פ תכנית ג/13618 התקפה.</p>	4.1.1
<p>הוראות</p>	4.1.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> לגבי כל תא שטח כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 המגרש. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. 	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
4.2 קרקע חקלאית	
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>בתאי שטח 902C, 901C: שימושים חקלאיים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>בתאי שטח 902B, 901B (הנחיות מיוחדות):</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. - שימושים תומכים לחקלאים פעילים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. - לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ואו שימושים תומכי חקלאים פעילים 	

<p>קרקע חקלאית</p> <p>4.2</p> <p>יוגדרו זכויות בנייה שלא יעלו על 300 מ"ר וזאת בהתאם לפירוט הבא:</p> <p>א. עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.</p> <p>ב. עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים.</p> <p>ג. ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בסעיף א' לאלה המפורטים בסעיף ב' ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים יעלו על 300 מ"ר.</p> <p>- שימושים חקלאיים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. סה"כ השטח המותר לבנייה: 200 מ"ר. הדפסה 5</p> <p>מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.2.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. לגבי כל תא שטח כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.</p> <p>2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>עיצוב כל המבנים יהיה בעל צביון כפרי. הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: פתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>	
<p>דרך מאושרת</p> <p>4.3</p> <p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>מיסעות, מדרכות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתית הנדסית.</p> <p>הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>אסורה כל בניה.</p>	



תכנון ומיתון
משרד התכנון והמיתון



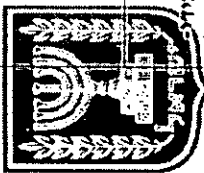
תכנון ומיתון
משרד התכנון והמיתון



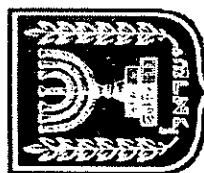
תכנון ומיתון
משרד התכנון והמיתון

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת הכניסה (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מרחת לניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת				
(3)	2	(2) 8.5	2.19	2	45	60	(1)	(1)	45	502	914	901A	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(3)	2	(2) 8.5	2.43	2	45	60	(1)	(1)	41	452	822	902A	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(3)	2	(2) 5.2			31.53	31.53			(6) 500	1586	901B	תעסוקה	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(3)	1	(2) 7.5			40	40			377	944	901C	מבני משק	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(3)	2	(2) 5.2			29.8	29.8			(6) 500	1678	902B	תעסוקה	מגורים כפרי	מגורים כפרי
(3)	1	(2) 7.5			40	40			483	1209	902C	מבני משק	מגורים כפרי	מגורים כפרי



צוות יעוד קרקע
שמהל טכנון זמין
משרד התכנון והתכנון הכלכלי
5 הדפסה

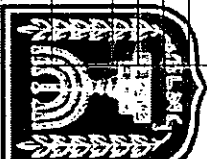


תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קדמי	ל"ו בנין (מטר)	אחורי	תאי שטח	שימוש	יעוד
(4)		(3)	901A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(5)		(3)	902A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(3)		(3)	901B	העסקה	קרקע חקלאית
(3)		(3)	901C	מבני משק	קרקע חקלאית
(3)		(3)	902B	העסקה	קרקע חקלאית
(3)		(3)	902C	מבני משק	קרקע חקלאית

ונקו זמין
מונה הדפסה 5



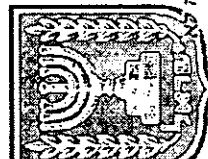
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
תנאי למתן היתר בניה היו אישור של תכנית בנינו ע"י ועדה מקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- ועדה מקומית רשאית לייזר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מוחלח למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר..
 - גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, תמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה..
 - עפ"י התשריט..
 - עפ"י התשריט. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש..
 - עפ"י התשריט. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש..
 - 140 מ"ר לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית.
 - 160 מ"ר לשימושים תומכי חקלאים פעילים. מספר יחידות אורוח מרבי: 4.
- ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה כ"ן לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית לבין שימושים תומכי חקלאים פעילים ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות וסך כל זכויות הבניה בשני השימושים לא יעלו על 300 מ"ר.
- 200 מ"ר לשימושים חקלאיים..



ונקו זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

	6.1																								
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תש"ג (1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																									
<p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התכנית, כולה או חלקה, לפי צו הדפסה 5 שיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לכל דין.</p>	6.2																								
<p>חשמל</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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסתובבים, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <table border="1" data-bbox="207 1194 1228 1725"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>- 3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>- 2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>- 5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>- 2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>- 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>- 3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>- בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>- 1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>- 3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ'</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	- 3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	- 2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	- 5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	- 2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	- 0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	- 3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	- בתיאום עם חב' חשמל	י. ארון רשת	- 1 מ'	יא. שנאי על עמוד	- 3 מ'	6.3
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																								
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	- 3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	- 2 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	- 5 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	- 2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'																								
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	- 0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	- 3 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	- בתיאום עם חב' חשמל																								
י. ארון רשת	- 1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	- 3 מ'																								

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תכנון זמין מונה הדפסה 5</p> <p>ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>סידורי תברואה. 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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן הישראלי 413</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. 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 והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים וחו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים</p>	<p>6.10</p>

<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>הפיסיים לתכנון. ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). ד. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. ז. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל", לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	



תכנון זמין
 הדפסה 5

<p>6.11 תומרי הפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין
 הדפסה 5

<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	

7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
 הדפסה 5

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

<p>שם: תכנון זמין פועל/תוכנית: בל שם ומספר תאגיד: 21-12-2015</p>		<p>סוג: _____</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>שם: _____ שם ומספר תאגיד: _____</p>		<p>סוג: _____</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: _____ טל מצליח שם ומספר תאגיד: _____</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: _____ משה מצליח שם ומספר תאגיד: _____</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: _____ לירז עפרוני שם ומספר תאגיד: _____</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: _____ סיגל עפרוני שם ומספר תאגיד: _____</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: _____ עז עפרוני שם ומספר תאגיד: _____</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: _____ עפרונית עפרוני שם ומספר תאגיד: _____</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: _____ פז עפרוני שם ומספר תאגיד: _____</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: _____</p>	<p>חתימה: _____</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: _____ רודי ברגר שם ומספר תאגיד: _____</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 9/8/15</p>	<p>חתימה: רודי ברגר אדריכלים וד"ר יערי</p>