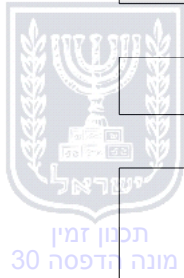


הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0254607

איחוד וחלוקה בהסכמה גוש 20770 חלקה 26 - בישוב ברק



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגלבוע
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, חלקה 26 גוש 20770 היא חלקת מגורים לבעלי מקצועות חופשיים, מטרת התכנית לחלק חלקה זו לשני מגרשים, הבניה בחלקה 25 גלשה לחלקה 26 ולכן אנחנו מחליפים שטחים בין חלקה 25 לחלקה 26 על מנת לאפשר ליגיטמציה למבנים בחלקה 25 ובו זמנית חלוקה לצורך בניה עתידית בחלקה 26 בנוסף הצרחת שטחים עם חלקה 27 במגרשים לבעלי מקצוע וקרקע חקלאית, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה גוש 20770 חלקה 26 -בישוב ברק

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

204-0254607

מספר התכנית

20.561 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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 הגלבוע

225484 קואורדינאטה X

716637 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב ברק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : ברק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ברק			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20770	מוסדר	חלק	25-27	71

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
14304 ג/	714,608
14304/ג	427

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2013	1122	6689	א-תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו . ב- כל יתר הוראות תכנית ג/ 14304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14304



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				מיסא עומרי עבד אלראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיסא עומרי עבד אלראזק		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	22/01/2017	ענאן עבד אלראזק	22/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/05/2017	מיסא עומרי עבד אלראזק	24/05/2017		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
	אחר			מושב ברק	ברק	(1)		04-6499610	04-6499012	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הגלבוץ 19207.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב ברק	ברק	(1)		04-6499610	04-6499012	

(1) כתובת: ד.ג. הגלבוץ 19207.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456054	02-5456054	
חוכר				מושב ברק	ברק	(2)		04-6499610	04-6499012	

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.ג. הגלבוץ 19207.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	מיסא עומרי עבד אלראזק	88975		נצרת עילית	ברוש (1)	21	04-6084621	073-7270271	anana1962@g mail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ענאן עבד אלראזק	782		נצרת עילית	ברוש	21	04-6084621	073-7270271	0525600345a@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 2139.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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
מגורים ומשרדים	בהתאם למגורים במגרשים לבעלי מקצוע בתכנית מאושרת ג/14304

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**

הצרכת שטחים בין יעודי קרקע מגורים בישוב כפרי לבין מגורים במגרשים לבעלי מקצוע וקרקע חקלאית ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד, שינוי בקוי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א א 1.
- 2- שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62 א א 4.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	40
מגורים	11, 10
מגורים בישוב כפרי	30, 20
קרקע חקלאית	200, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	40
מבנה להריסה	מגורים	11, 10
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	30

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,126	5.48
חקלאי	12,745	61.99
מגורים בישוב כפרי	5,392	26.22

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
6.31	1,298	מגורים במגרשים לבעלי מקצוע
100	20,561	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.48	1,126.29	דרך מאושרת
6.28	1,291.52	מגורים
26.26	5,401.78	מגורים בישוב כפרי
61.98	12,749.14	קרקע חקלאית
100	20,568.72	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א- מגורים ב- מבנה חנייה או סככת חניה ג- בריכת שחיה פרטית. ד- מגרשים של אנשי מקצוע חופשי בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א- מס' יחידות דיור : תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל מגרש. לא יותרו מבני עזר נפרדים למעט מבנה חנייה או סככת חנייה. ב- זכויות בניה : בהתאם למפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה. ג- קומת עמודים לא תותר. ד- מחסנים ומבני עזר : יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה) וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל , גודל מבנה עזר לא יעלה על 40 מ"ר. ה- משרדים של אנשי מקצוע חופשי : יותרו רק כחלק ממבנה המגורים, בנוסף ליחידת דיור פעילה במבנה. תותר כניסה נפרדת. כמו כן ינתן היתר בניה למשרד רק בתנאי שהיקף ואופי הפעילות בו אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב. ו- בריכת שחיה : תותר רק במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א- מגורים ומבני עזר ב-תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי. ג- מבנים חקלאיים קיימים בלבד ביום אישורה של תוכנית זו. ד- מבנה חנייה או סככת חניה. ג-בריכת שחיה פרטית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א-שטח : מגורים בנחלה יהיה כ 2.5 דונם. הסימון בתשריט מצב מוצע. הינו סכימתי ולא מדויק. גבולות מדויקים בין החלקות ייקבעו בתשריט חלוקת הקרקע שיאושרו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או לתוספת בניה למבנים קיימים ללא תשריטי חלוקה מאושרים, על אף האמור לעיל תנאי זה לא יחול בנחלות בהן כבר אושרה חלוקת קרקע במסגרת תכנית מפורטת או תשריט חלוקת קרקע, טרם אישורה של תכנית זו. ב-יחידות דיור :תותר הקמת שלוש יחידות דיור בנחלה, כמפורט טבלת זכויות וגבולות הבניה. הבניה שתותר תהיה צמודת קרקע בלבד, עד לגובה מירבי של שתי קומות וגג רעפים. צפיפות הבניה ואופי הבניה יתאימו לאופי הכפרי והירוק של היישוב וסביבתו וישתלב מכל הבחינות במרקם הקיים. ג-הפרדת מגרשים ע"י חלוקת מגרש המגורים של הנחלה :החלוקה תקבע בהתאם לנוהל מינהל מקרקע ישראל. ד-מבנים בתחום יעוד שטח חקלאי ומבנים חדשים : אין בתכנית זו בכדי לפגוע בבניינים המצויים</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>בחלקם בתחום ייעוד שטח חקלאי, או שאינם עומדים בתנאי קווי בניין של תכנית זו. מבנים חדשים או תוספת בניה למבנה קיים ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות שמירה על קווי בניין.</p> <p>ה-מחסנים ומבני עזר: יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרשי המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה), או במרחק 5 מ' לפחות מהם. תכנונם יעשה כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. שטחם של מבני העזר הינו חלק מ "שטחי השרות" המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף. שטח מבני העזר לא יעלה על 100 מ"ר.</p> <p>ו- שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד: בנחלה יותרו בנוסף למגורים גם תיירות וגם משרדים של אנשי מקצוע חופשי בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר.</p> <p>1- יחידת קיט ואירוח (צימרים) שיוקמו בנחלות יבנו בקומה אחת בלבד צמוד לבית המגורים או בנפרד. אם יהיו במבנים נפרדים מרחקם ממבנה מגורים לא יפחת מ- 5 מ'. המרחק בין כל 2 יחידות קייט שאינן במבנה אחד לא יפחת מ- 3 מ' לכל חדר או שני חדרים יהיו שירותים סניטאריים צמודים ומתקנים לבישול. תותר הקמת עד 4 יחידות קייט/אירוח בכל נחלה. שטח כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר. לכל יחידת קייט /אירוח יובטח מקום חניה בתחום המגרש, שטחי דשא ונטיעות ושביל גישה נאות.</p> <p>2- משרדים של אנשי מקצוע חופשי יותרו בתוך או בצמוד למבנה מגורים, או במבנה נפרד של קומה אחת. שימושים אלה יותרו בתנאי שהם לשימושו האישי של בעל הנחלה או אדם המתגורר באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרה מכל סוג שהוא. היתר לשימוש מסוג זה ינתן רק בתנאי שאכן מקצועו של מבקש ההיתר או האדם המתגורר בנחלה שעבורו מיועד השימוש, תואם לשימוש המיועד. כמו כן, ינתן היתר בניה רק בתנאי שהיקף ואופי פעילות התעסקות אינם גורמים מטריד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.</p> <p>ו-היתרי בניה: כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף. השטח המיועד לתעסוקה ייחשב כשימוש עיקרי.</p> <p>ח. שימושים אסורים באזור מגורים בנחלות: מבנים חקלאיים מסוג כלשהו (למעט קיימים ביום אישורה של תכנית זו), מחסנים (מעבר למבנה העזר המותר במגרש), אחסנה פתוחה מכל סוג שהוא, מסחר סיטונאי או קמעוני, מתקנים או מבנים לאירועים, כל שימוש שלשמו נדרשת תנועת רכב כבד, מלאכה, תעשייה, תחנת דלק וכל שימוש אחר העשוי להוות מפגע סביבתי או חזותי. לא ינתנו היתרי בניה לתוספות/ שיפוץ מבנים חקלאיים קיימים בתחומי אזור המגורים בנחלות.</p>

4.3	קרקע חקלאית
	<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. דרכי עפר חניה ודרכי שירות לצורך תחזוקה, עיבוד חקלאי או בטחון.</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ד. תעלות ניקוז.</p> <p>ה. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי.</p> <p>ו. בחלקות א' (שטח מגורים והשטח החקלאי הצמוד לו כהגדרתם על פי מינהל מקרקעי ישראל) יותרו גם השימושים הבאים: מבנים חקלאיים, לפי הפירוט הבא ובכפוף למגבלות המפורטות בסעיף הנחיות איכות סביבה.</p> <p>הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים:</p> <p>-בתי צמיחה.</p>

	4.3
<p style="text-align: center;">קרקע חקלאית</p> <p>- מבנים לגידול בעלי חיים. - מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה : בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול הייצור החקלאי בלבד. -לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.</p>	
הוראות	4.3.2
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א- פעילות חקלאית : הפעילות החקלאית תמשך בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל בתקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים). ב- מבנים חקלאיים : לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה למעט כמפורט בסעיף 4.3.1 ג- הוראות בתחום חלקות א' : 1. לכל יישוב או מקבץ יישובים תוכן תכנית מפורטת לריכוז מבנים חקלאיים מחוץ לשטח הנחלות. עד שתאושר תוכנית כזו, תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום חלקות א' של הנחלות בתנאי שייבנו בהתאם להוראות סעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים ובכפוף לאישור משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום חלקות א' וכן מבנים העלולים להוות מטרד סביבתי חמור לשטחי המגורים הסמוכים. 2. היתרי בניה למבנים חקלאיים חדשים ינתנו בהתאם לתנאים המופיעים בסעיף הנחיות איכות סביבה- הוראות מיוחדות למבנים חקלאיים. 3. הפעילות החקלאית תתאפשר בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטרד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים).</p>	א
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>דרכים ציבוריים כהגדרתן בחוק.</p>	
הוראות	4.4.2
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א-תיאסר כל בניה למעט מתקנים לצורכי הדרך וקווי תשתית. ב-בניינים קיימים בתואי הדרך יהרסו כתנאי לביצוע הדרך. ג- קו בנין למבנה קיים : הגבלת קו בנין ל 3 מטר תהיה למבנים חדשים בלבד. למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית תינתן אפשרות לקו בנין קטן מ 3 מ' מכוח תכנית ג14304.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי							
(4)	(3) 2	(4)	(4)	(4)	(4)	275	50	225	(1) 500	10		מגורים
(4)	(3) 2	(4)	(4)	(4)	(4)	275	50	225	(5) 500	11		מגורים
(4)	(3) 2	(4)	(4)	(4)	(4)	825	150	675	2500	20	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(9) 1	(4)	(4)	(4)	(4)	160	10	150	2500	20	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(4)	(3) 2	(4)	(4)	(4)	(4)	825	150	675	2500	30	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(9) 1	(4)	(4)	(4)	(4)	160	10	150	2500	30	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(14)	1	(13)	(13)	20	(14)	(10)	(7)	(10)	(7)	200,100		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

הערה ברמת הטבלה:

א- בייעוד מגורים בישוב כפרי ובייעוד מגורים יותר: קו בניין קדמי למבנה חניה אפס או 1 מ'. חניה בקו צידי אפס בהסכמת השכן וניקוז לתוך מגרש המבקש.

ב- בייעוד מגורים בישוב כפרי ובייעוד מגורים: שטח עליית גג יכנס בחישוב שטחים כהגדרתו בחוק ויכלול בסה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.

ג- בייעוד מגורים בישוב כפרי ובייעוד מגורים: בגג שטוח תותר עלייה לגג בגודל פיר המדרגות ו/או פיר המעלית, בגובה מבנה מכסימלי של 9 מ, למעט ביחידות אירוח ובמשרדים לבעלי מקצוע חופשי.

ד- בייעוד מגורים בישוב כפרי יותרו שימושים ניספים: תיירות ו/או משרדים של בעלי מקצוע חופשי.

ה- ביעוד מגורים בישוב כפרי יותר שימוש בודד או שילוב שימושים מהשימושים המותרים ובלבד שסה"כ שטחי בניה יהיה כמפורט בטבלה.

ו- קרקע חקלאית: 1. קווי הבנין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בניין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבניין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו. 2.

המרחקים בין שימושים חקלאיים גובלים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות (נובעים מאילוצים וטרינריים) העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר. 3. המרחקים בין שימושים חקלאיים

יוצרימטרדים (כגון מבנים לגידול בע"ח ובתי צמחיה) לבין מבני מגורים יהיו לפחות 50 מ'.

ז- בייעוד קרקע חקלאית - כל זכויות הבניה מגולמות בשטח עקרי.

ח- במידה וקיים ביום אשור תכנית ג/14304 מבנים חקלאיים שנבנו כדן בשטח בנייה ובקוי בניין הקטנים מהרשום בטבלה זו, השטח הקיים וקוי הבניין יחושבו מותרים באותו מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(2) לא יותר מ 9 מ' בגג רעפים או 7.50 לגג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

- (3) 2 קומות ועליית גג.
- (4) ע"פ תשריט.
- (5) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (6) 9 מ' לגג שטוח,
- 7.50 מ' לגג רעפים.
- (7) לא רלבנטי.
- (8) לא יותר מ' 6 מ' בגג רעפים,
- או 4.50 מ' לגג שטוח.
- (9) או משולב בתוך מבנה המגורים.
- (10) 80% לבתי צמיחה
- 40% למבנים לגידול בע"ח ולולים
- עד 50 מ"ר למחסן חקלאי או משרד משקי
- עד 250 מ"ר לסככה חקלאית
- עד 500 מ"ר לבתי אריזה ועיבוד.
- (11) 80% לבתי צמיחה
- 40% למבנים לגידול בע"ח ולולים
- עד 50 מ"ר למחסן חקלאי
- עד 250 מ"ר לסככה חקלאית
- עד 500 מ"ר לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי
- עד 50 מ"ר למשרד משקי.
- (12) 10 מ' לבתי צמיחה
- 12 מ' למבנים לגידול בע"ח ולולים
- 6 מ' למחסן חקלאי
- 6 מ' לסככה חקלאית
- 10 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי
- 4 מ' למשרד משקי.
- (13) בתי צמיחה ומבנים לגידול בע"ח ולולים : ראה הערה מס' ו-1 בהערות ברמת הטבלה
- 5 מ' למחסן חקלאי
- 5 מ' לסככה חקלאית
- 5 מ' לבתי אריזה ועיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי
- 5 מ' למשרד משקי.
- (14) 50 מ' לבתי צמיחה
- 20 מ' למבנים לגידול בע"ח ולולים
- 5 מ' למחסן חקלאי
- 5 מ' לסככה חקלאית

5 מ' לבתי אריזה ועיבוד

3 מ' למשרד משקי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>1- כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).</p> <p>2- חומרי בגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3- לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>4- לא תותר התקנת אנטנות.</p> <p>5- הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>6- התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>7- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p> <p>8- לא יותר שילוט פרסומת במגרשי המגורים.</p>	
6.2 איכות הסביבה	6.2
<p>היתרי בניה :</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשויה לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין המבנים לבין שימושים גובלים.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשכלות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי- אקולוגי.</p> <p>ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.</p> <p>מטרדים :</p> <p>א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>גמר שימוש מבנים :</p> <p>א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה</p>	

6.2

איכות הסביבה

מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.

ב. בתי צמיחה- בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ- 5 שנים יפורק או ייהרס.

הוראות למניעת מפגעים:

פסולת חקלאית

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית באישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכול בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים).

חומרים מסוכנים:

א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדימה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים).

ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה מסוג אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

ה. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

ו. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ז. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים:

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני ו כיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.



6.3

איכות הסביבה

שפכים תשטיפים וביוב

א. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית.

ד. מבנים לגידול בעלי חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. בשטח המבנה כולו, כוללהחצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכול בהתאם לדרישות המשרד'להגנת הסביבה.

איכות אויר

א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב- 1962.
- תקנות למניעת מפגעים(פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א - 1972.
- תקנות למניעת מפגעים(איכות אוויר), התשנ"ב 1992.
- חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949.

הוראות למבנים חקלאיים שונים: רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה(להלן מבנה לאכסון בע"ח)

א. מבנה לאכסון בע"ח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

ב. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה יישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.

ברפת בשר, אורווה ודיר צאן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

ד. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

ה. שטחי מבנה האכסון שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

ו. שפכי מכוון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב

6.3

איכות הסביבה

המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק.

ז. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים(מטילות ו/או פיטום, הודים)

א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.

ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.



6.4

איכות הסביבה

אווזים ועופות מים

א. אין לגדל אווזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.

ב. גידול אווזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.

אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שטיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.

ג. בלולים הממוקמים מחוץ לנחלות ריצפת סככת הפיטום תהיה מוצקה, בלתי חדירה למים, ובעלת שיפועים מתאימים להבטיח שטיפה יעילה. שולי הרצפה יוגבהו למניעת גלישת לשלשת, שפכים ותשטיפים אל מחוץ למבנה.

ד. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת האיסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.

ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

ז. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. בתי צמיחה

א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.

ב. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהוא.

ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.



6.5

חלוקה ו/ או רישום

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.

6.6

חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה 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 אווירי 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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


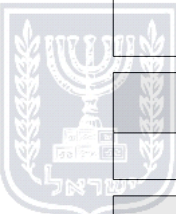
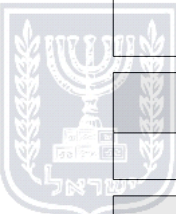
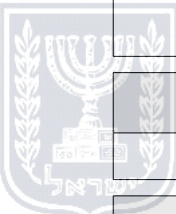
6.6	חשמל
	<p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ניקוז - נספח הניקוז, על מרכיביו השונים (תשריט מוצאי ניקוז למתחמי המתכננים וחוברת תסקיר הניקוז), יהיה נספח מנחה להכנת תכניות מפורטות, תכנון מפורט לביצוע והוצאת היתרי בניה. הוראות נוספות בנושא ניקוז בסעיף מיוחד בהמשך פרק זה בהוראות התכנית.</p> <p>2. ביוב -</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה מגורים חדש, הינו חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכח תכנית ג/14304 לרבות מתכניות מפורטות זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>1) תחילת עבודות להקמת מתקן טיפול אזורי מט"ש תענ"ך(שלב א).</p> <p>2) תחילת ביצוע מערכת הולכה ראשית (תחנות שאיבה ומאספים) מהישוב הרלוונטי ועד למט"ש האזורי המתוכנן.</p> <p>3) תנאי למתן אישור אכלוס למבנים יהיה השלמת הקמת מט"ש תענ"ך והשלמת מערכת הולכה (כולל תחנות שאיבה) מהישוב הרלוונטי ועד למט"ש.</p> <p>ג. חיבור השפכים למט"ש האזורי כנ"ל יבוצע בהתאם למפורט בנספח הביוב לתכנית או על פי תכנית ביוב מאושרת כחוק.</p> <p>ד. ניתן יהיה להוסיף קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח הביוב או על פי תכנית מאושרת על פי כל דין.</p> <p>3. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מגבלות לגבי קווי מקורות כמופיע בנספח התכנית לעניין זה ובפרק הנחיות כלליות של התכנית בהוראות תכנית ג/14304.</p>

6.8	תקשורת
	<p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעים.</p>

6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>* הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>

<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>*על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פתרון פינוי הפסולת והעמדת הפחים יקבעו ע"י המועצה האזורית. הפתרון יהיה אחיד לכל מגרשי המגורים. אם יקבע שהפחים ימוקמו במגרשי המגורים, הם יוצנעו בחזיתות ויומקמו באופן שלא תיגרם הפרעה לתנועה ברכב וברגל. ככל האפשר יעמדו הפחים בניצב לחזית הרחוב ובאופן מוצנע.</p> <p>פסולת: הפסלת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד להגנת הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה באישור המשרד להגנת הסביבה או גוף המורשה מטעמו על סילוק עודפי חפירה ופסולת בניין לאתר מאושר. לא יאושרו עירום עידפי חפירה ופסולת בניין מחוץ לתחומי המגרש. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1-מכח תכנית זו תהיה אפשרות לתת לגיטימציה למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית ג/14304 והבנויים בקו בניין יותר קטן מהמצויין בתכנית ג/14304. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: על מבנה קיים שלא חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז? לחוק התכנון והבניה.</p>	

	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.13</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p>2.- שיפוץ מבנים קיימים : יותר שיפוץ מבנה קיים, אך לא הרחבתו אם איננו תואם הוראות תכנית גו14304.</p> <p>3.- תנאים לביצוע התכנית : תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>4.- תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספת בניה בנחלה (חלק מגורים ו/או החלק החקלאי של חלקה א)הנו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לנחלה נשוא הבקשה להיתר. בסמכות הועדה המקומית לדרוש הכנת ואישור תכנית מפורטת. במקרה של הפרדת מגרש/ים מהנחלה תידרש בכל מקרה הכנת ואישור תכנית מפורטת, בסמכות אישור של הועדה המקומית.</p> <p>5.- חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים, לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>6.- הוראות הג"א - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>7.- כיבוי אש - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>8.- עתיקות - בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29א לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>9.- היטל השבחה - היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>10- תנאי למתן היתר בניה לחדרי אירוח: בכל אחד מהישובים (אדירים, ברק ודבורה) יהיה אישור נספח תשתיות (קווי ביוב וקווי מים לסוגיהם) בישוב ע"י משרד הבריאות ומילוי תנאים שייקבעו על ידיו.</p> <p>11- לא יוקמו מעל ל-30 יחידות אירוח בכל אחד מהישובים, אלא לאחר שתימסר לוועדה המקומית לתכנון והבניה חוות דעת חיובית של משרד הבריאות בדבר יכולתם של מערכת הביוב האזורי והמט"ש האזורי לקלוט את תוספת השפכים מחדרי אירוח נוספים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center">מבנים קיימים</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין</p>	<p align="center">6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center">היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p align="center">6.15</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p align="center">הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	<p align="center">6.16</p>

6.16	הריסות ופינויים
	ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.17	הנחיות מיוחדות
	כל ההוראות המאושרות - בתכנית ג/ 14304 חלות גם על תכנית זו מלבד הסעיפים המשנים תכנית ג/ 14304

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

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

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

	מייד עם אישורה
--	----------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30