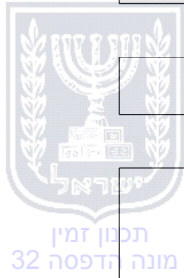


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0372060

תכנית מתאר לקביעת זכויות בניה ושמושי פל"ח בראש נחלות מושב רמת צבי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

האגודה החקלאית מושב רמת צבי, הועדה המקומית "הגלבווע", יחד עם המועצה האזורית "גלבווע" החליטו ליזום תכנית זו על מנת להסדיר את זכויות הבניה בנחלות, את השימושים המותרים ושימושי הפל"ח, בהתאם להחלטות הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל והמועצה הארצית וזאת על מנת ליצור תשתית מתאימה לבניה, לפיתוח התיירות ומקורות פרנסה חילופיים עקב המצב בענף החקלאות.

הועדה והמועצה האזורית מעוניינים ליצור תשתית לפעילות לא חקלאית (פל"ח) אך תוך שמירה על אופיו החקלאי של המרחב התכנוני ותוך מניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת בישוב.

עפ"י החלטת מנהל מקרקעי ישראל ועפ"י דוח ועדת הבר והחלטת הממשלה, יותרו שימושי פל"ח בנחלות (בתחום המגורים בראש הנחלה) וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות).

כמו כן ישנם שימושים רבים הקיימים בפועל בשטחי הנחלות כמו - צימרים, מבני תיירות מקומית, סככות איחסון וכד' הקיימים בשימושים חורגים או ללא היתר כלל.

תכנית זו באה להסדיר את המצב הקיים והעתידי ולאפשר למתיישבים לקבל היתרים לשימושי פל"ח ותיירות פנימית בראש הנחלה.

היתר בניה ליחידות נופש ו/או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

התכנית ערוכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון (מבא"ת 2006) וכן עפ"י החלטות אחרונות של הוולקחש"פ ומנהל התכנון בנושא שטח לתעסוקה וארוח כפרי בישובים כפריים בצפון הארץ. (ראה החלטות משיבה מס' 511 מ-4/12/2006 של הוולקחש"פ וישיבה מיום 2/7/2007 בנושא תכנית מס' ג/16025 רס און והחלטת וועדת המשנה לעניינים עקרוניים של הוועדה המחוזית מיום 29/10/2007).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר לקביעת זכויות בניה ושימושי פל"ח בראש  
נחלות מושב רמת צבי

שם התכנית  
שם התכנית  
ומספר התכנית

204-0372060

מספר התכנית

2,151.456 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	הגלבוע
	קואורדינאטה X	239700
	קואורדינאטה Y	721500
1.5.2 תיאור מקום	מושב רמת צבי.	

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

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: רמת צבי

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			רמת צבי

מושב רמת צבי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17106	מוסדר	חלק		17, 20, 24
23111	מוסדר	חלק		7
23174	מוסדר	חלק		14
23215	מוסדר	חלק		21
17091	מוסדר	כל הגוש	3-20, 22-24, 26, 30-101, 103-116, 118-119, 122-124	28-29
17092	מוסדר	כל הגוש	2-30	
17093	מוסדר	כל הגוש	9-31, 34-35, 37, 46, 48-49, 51-54, 56-57, 59, 61-69, 71-73, 75-88, 94-98, 102-105, 111-116, 118-123	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 ב/34. הוראות תכנית תמא/34/ב/34 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 / ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 / ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/ 9. הוראות תכנית תממ/2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 / 9
23/10/1981	94	2757	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2047 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/2047
10/09/1981	2882	2745	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2059 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/2059
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
24/11/1966	401	1318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/626 - צפון ממשיכות לחול.	שינוי	ג/626 - צפון
14/12/2004	829	5350	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13089 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13089

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16203	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16203. הוראות תכנית ג/ 16203 תחולנה על תכנית זו.	5866	381	18/11/2008
ג/ גל/ מק/ 183	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ גל/ מק/ 183 ממשיכות לחול.	6899	268	26/10/2014
ג/ במ/ 295	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 295 ממשיכות לחול.	4359	764	14/12/1995



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח הליכים סטטוטוריים	26/02/2018	איתי זהבי	25/02/2018	1		רקע	הליכים סטטוטוריים
לא	נספח ביוב	25/09/2016	ענבל אברהם	01/07/2016	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב- חוברת	25/09/2016	ענבל אברהם	01/07/2016	15	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	25/09/2016	ענבל אברהם	01/07/2016	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח ניהול מי נגר וניקוז	02/12/2015	עמוס ירדני	02/08/2015	37	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי-חתום להפקדה	29/11/2015	זהר לניר	12/08/2015	19	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	29/11/2015	גאסן מזאוי	26/11/2015	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	26/09/2016	איתי זהבי	12/06/2016	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
אגודה חקלאית	אחר			אגודה חקלאית שיתופית רמת צבי	רמת צבי	רמת צבי		04-6531634	04-6532737	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522		צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733		
	יועץ ניקוז	עמוס ירדני	25889		קרית טבעון	קרית טבעון	211	04-9530457	04-9530790	
	אדריכל נוף	זהר לניר	0861		קרית טבעון	קרית טבעון	35	077-4143060	077-4143060	
	יועץ תחבורה	גאסן מזאוי			נצרת	נצרת	8064	04-6566475	04-6566475	mgassan@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעוואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8582116		ramzi883@netvision.net.il

## 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
פל"ח	כמפורט בסעיף 4.1

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

קביעת זכויות בניה והוספת שימושי פל"ח בנחלות, במושב רמת צבי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת שימושי קרקע וקביעת זכויות בניה במגורים בישוב כפרי ובשטח החקלאי.
2. הוספת זכויות פל"ח (פעילות לא חקלאית) בנחלות.
3. ביטול נחלה מסי 159 אשר בסמיכות לדרך אזורית.
4. קביעת זכויות בניה.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	601 - 612, 616, 620, 627, 630, 633
דרך מוצעת	401, 402
דרך משולבת	613 - 615, 634, 637
מבני משק	202, 203
מבנים ומוסדות ציבור	301 - 305, 639
מגורים	245, 246, 249 - 278, 420 - 425
מגורים ב'	173 - 200, 204 - 244, 280 - 282
מגורים בישוב כפרי	101 - 158, 160 - 171, 593
מתקנים הנדסיים	201
ספורט ונופש	583, 584
קרקע חקלאית	385, 501 - 512, 572, 591
שביל	574, 617, 619, 621 - 626
שטח ציבורי פתוח	576 - 582, 585 - 590, 592, 635, 712

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	612, 616, 620
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	385, 501 - 512, 533 - 559, 561

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שביל	621, 619, 617
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	620, 616, 612
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	561 - 559, 533 - 501, 385
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	621, 619, 617
ציר נחל	דרך מאושרת	620, 616, 612
ציר נחל	קרקע חקלאית	561, 559, 533 - 501, 385
ציר נחל	שביל	621, 619, 617
תחום השפעה	דרך מאושרת	620, 616, 612, 604
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	201
תחום השפעה	קרקע חקלאית	561 - 559, 533 - 501, 385
תחום השפעה	שביל	624, 621, 619, 617
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	588

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט ונופש	8,030	0.37
דרך מאושרת	109,253.82	5.08
דרך משולבת	1,800	0.08
מאגר מים	280	0.01
מבני משק	13,650	0.63
מבנים ומוסדות ציבור	31,160	1.45
מגורים	61,380	2.85
מגורים בישוב כפרי	418,990	19.48
מתקן הנדסי	370	0.02
קרקע חקלאית	1,446,400	67.23
שביל	34,672.26	1.61
שצ"פ	25,470	1.18
<b>סה"כ</b>	<b>2,151,456.08</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	100,286.01	4.66
דרך מוצעת	337.77	0.02
דרך משולבת	2,460.34	0.11
מבני משק	13,652.99	0.63
מבנים ומוסדות ציבור	32,031.1	1.49
מגורים	23,986.58	1.11
מגורים ב'	37,572.23	1.75
מגורים בישוב כפרי	415,518.74	19.31
מתקנים הנדסיים	368.67	0.02
ספורט ונופש	9,271.78	0.43
קרקע חקלאית	1,454,709.75	67.62

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.54	33,093.54	שביל
1.31	28,166.58	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,151,456.08</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

מגורים ושימושי פל"ח כמפורט להלן:

מגורים:

1. בשטח זה יותרו 3 יח"ד, במבנים נפרדים.
  2. יותרו מקלטים, בריכת שחיה, חניה מקורה, מחסן גינה.
  3. יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח).
- השימושים יהיו בהתאם לקבוצות להלן -

1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:
  - גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.
  - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.
  - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.
  - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:
  - א. עבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: מחלבה, מגבנה, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

- 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 ורבוץ יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

- ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

- ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

- ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

3. קבוצה מס' 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות:

- א. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: אחסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ב.משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון:</p> <p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתישב כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</li> <li>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי וקידומו.</li> <li>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</li> <li>4. בריכה טיפולית.</li> <li>5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</li> <li>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</li> </ol> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>זכויות בניה מאושרות</b></p> <p>אין בהוראות תכנית זו לפגוע בחוקיות מבנה שנבנה מכח היתר כחוק.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ניתן יהא לאפשר שימושים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות אלה לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו וזה ע"ח השטחים המותרים עפ"י מסמך המדיניות של הועדה המחוזית (140 מ"ר). מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כנ"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחנויות; מהנדס הוועדה המקומית ישקול בצורך הגשת תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p>
ג	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה:</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <p>חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>באשור משרד איכ"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה.</p> <p>ד. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ה. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ו. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ'ר.</p> <p>ז. איכות האויר-</p> <p>ככל שפעילות פל"ח שלדעת הועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת המצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש-</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. במידה ותתקיים סתירה בין השימוש החקלאי לשימושי הפל"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.</p>
ד	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ויתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר.</p> <p>באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ה	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
ו	<p><b>תנועה</b></p> <p>דרכי גישה פנימיות לנחלות, תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות/נחלות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה</p>

	<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.1</b>
	<p>הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40/60 ס"מ, או גודל אחר לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>זיקת הנאה</b>                  סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b>                  בגבול בין תא שטח 164 לבין תא שטח 163 תקבע זיקת מעבר ברוחב 3 מ'.</p>	ח
	<b>מגורים</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
	<p>מגורים- בשטח זה תותר בניית יח"ד אחת למגרש. תותר חניה במסגרת תכנון הבית בקווי בנין או חניה נפרדת בקו בנין קדמי וצידי 0 ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש. כמו כן יותרו מבני עזר, בריכת שחיה, חניות מקורות, מחסן גינון, מ.מ.ד, מרתף. במגרש זה יותר שמוש למשרד/עסק של בעל מקצוע חופשי בשטח עד 50 מ"ר, כחלק מבית המגורים ולשמוש בעל המגרש בלבד (לבעלי מקצוע חופשי, אמנות מקומית וכד') בתנאי שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה על ידי דיירי הבית בלבד.</p> <p>תותר הקמת מחסן לכלי גינה בשטח מירבי של 10 מ"ר בתחום כל מגרש. המחסן יבנה כחלק מהחצר הצמודה למבנה. ניתן לבנות מחסן זה גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש, בהסכמת השכן הגובל בצד הנוגע לענין, במקרה זה יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן.</p> <p>רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון מרצפות בטון, אריחים משתלבים או אדמה מהודקת וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה, גגו של המחסן יהיה שטוח.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
	<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר, והמרווח יהיה סגור.                  2. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.                  3. ניתן לבנות מוסך חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות. וכן תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות.</p>	א
	<p style="text-align: center;"><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>שמוש עסקי יהיה בתנאי שיווסף מקום חניה ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטרד לסביבה ונתן לגביו אשור משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק.</p>	ב
	<p style="text-align: center;"><b>שילוט וסימון</b></p> <p>בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרת פרסום זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 50x50 ס"מ</p>	ג
	<b>מגורים ב'</b>	<b>4.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



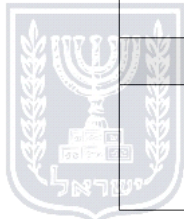
	<b>מגורים ב'</b>	<b>4.3</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מבנה חניה או סככת חניה.</p> <p>3. מחסן גינון, בריכת שחיה, ממ"ד, מרתף.</p> <p>4. יותר שימוש למשרד לבעלי מקצוע חופשי, סטודיו לאומנות, קליניקה רפואית, ובלבד שהשטח הכולל לא יעלה על 50 מ"ר. שימושים אלו יותרו בלבד שלא יהוו מטריד לסביבתם וישמשו את בעלי הבית בלבד.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין פני הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מטר, והמרווח יהיה סגור.</p> <p>2. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.</p> <p>3. ניתן לבנות מוסך חניה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי שרות. וכן תותר הקמת סככת חניה בעיצוב אחיד על קו 0 (קדמי וצדדי) ובמסגרת שטחי שרות.</p>	א
	<b>תנאי להפעלה</b>	ב
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>שימוש עסקי יהיה בתנאי שיווסף מקום חניה ובתנאי השימוש אינו מהווה מטריד לסביבה ונתן לגביו אשור משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק.</p>	
	<b>שילוט וסימון</b>	ג
	<p>בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרת פרסום זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 50x50 ס"מ</p>	
	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>בשטח זה יותרו מבני ציבור כגון גני ילדים, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים וספורט, מבני תרבות, מבני ספורט וקהילה כולל משרדי מזכירות והנהלה, צרכניה, גינון ופיתוח, בריכת שחיה, רחבות ישיבה וחניה וכל פונקציה ציבורית על פי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
	<b>הוראות בינוי</b>	א
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות- לאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.</p>	
	<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
	<p>בשטח זה יותרו מבני ספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל וכד', בריכת שחיה ציבורית וכל המתקנים הנלווים לכך.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
	<b>הוראות בינוי</b>	א
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות - לאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר</p>	

<p style="text-align: center;"><b>ספורט ונופש</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p>הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.1</b></p>
<p>באזור החקלאי יותרו כל השימושים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר, ובהתאם לתוכנית ג/21904, למעט השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט (אלא לשימוש עצמי בלבד).</li> <li>2. לא יותר הקמת מרכז מזון לבעלי חיים (אלא לשימוש עצמי בלבד).</li> <li>3. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שמוש דומה בתוך מבנה.</li> </ol>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>ניקוז</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ערוץ ניקוז משני - בתחום הצפוני של התכנית עובר אפיק הנחל, יש לשמור על דרכי תחזוקה לנחל לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל. אין לעשות כל פעולה בתחום 50 מ' מכל צד, אלא באישור בכתב של רשות הניקוז.</li> <li>לא תותר בניית מבנים חקלאיים בתחום רצועת הנחל ותחום ההשפעה של הנחל.</li> <li>2. רצועת המגן של הנחל - בכל מקרה תיאסר כל בניה בתחום רצועת המגן של הנחל וברצועת ההשפעה מעורק הניקוז.</li> </ol>	
<p style="text-align: center;"><b>מבני משק</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7.1</b></p>
<p>ישמש עבור מבני משק מרכזיים כגון: מכון תערובת, מאזני גשר, תחנת דלק פנימית, מתקנים טכניים, סככות אחסנה, משרדי האגודה והמפעילים, מוסך לחנייה ולאחזקת ותפעול כלים חקלאיים, ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות - לאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.</p> <p>התכנית תציין אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, מטרדים ויזואליים וכד' ותאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8.1</b></p>
<p>בשטח זה יותר גינון, פיתוח, מתקני גן, מעבר תשתיות וכן מעבר להולכי רגל. כמו כן תותר הקמת חדר טרנספורמציה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.8.2</b></p>

<b>4.9</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מתקנים הנדסיים שונים כגון: ביוב, מים, אנטנה, תחנת סניקה, חדר טרספ'.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי לביצוע מתקנים הנדסיים הינו הוצאת היתר כחוק.
<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי לביצוע דרכים הינו הוצאת היתר כחוק
<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי לביצוע דרכים הינו הוצאת היתר כחוק
<b>4.12</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי לביצוע דרכים הינו הוצאת היתר כחוק
<b>4.13</b>	<b>שביל</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב חקלאיים והולכי רגל בלבד, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי לביצוע דרכים הינו הוצאת היתר כחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	2	(2) 8.5	(1) 3	35	30	750		150	600	2500	,158 - 101 171 - 160	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(3) 3	(3) 3	(3) 3		2	6.5	(5) 4	35	6.4	(4) 160			160	2500	,158 - 101 171 - 160	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(3) 3	(3) 3	(3) 3		2	6.5		35	5.6	(4) 140			140	2500	,158 - 101 171 - 160	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(7) 3	(7) 3	(7) 3		2	6.5		35	(6) 8	200			200	2500	,158 - 101 171 - 160	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3		2	(2) 8.5	(8) 1	35	60	60%		15%	45%	500	,246, 245 ,278 - 249 425 - 420	מגורים	מגורים	
4	3	3	1	2	8	(9) 1	35	60	60%		15%	45%	500	,200 - 173 ,244 - 204 282 - 280	מגורים	מגורים ב'	
4	3	3	1	2	(2) 8.5		50	65	65%	15%		50%	1500	,305 - 301 639	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	1	1	3		10	20	100		50	50	500	201	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
4	3	3	1	2	12		40	175	3500		1000	2500	2000	584, 583	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
(11)	(11)	(11)		1	(10)				(10)		(10)	(10)	3000	- 501, 385 591, 572	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
5	5	5	1	2	(12) 12		80	160	160%		40%	120%	3000	203 - 202	מבני משק	מבני משק	
3	3	3	1	1	3		5		5%			5%	(13)	,582 - 576 ,590 - 585 ,635, 592 712	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5 (3)	171 - 160, 158 - 101	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5 (3)	171 - 160, 158 - 101	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
5 (3)	171 - 160, 158 - 101	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5 (7)	171 - 160, 158 - 101	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
5	425 - 420, 278 - 249, 246, 245	מגורים	מגורים
5	282 - 280, 244 - 204, 200 - 173	מגורים	מגורים ב'
5	639, 305 - 301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	201	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	584, 583	ספורט ונופש	ספורט ונופש
11 (1)	591, 572 - 501, 385	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	203 - 202	מבני משק	מבני משק
3	712, 635, 592, 590 - 585, 582 - 576	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

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. תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים בישוב כפרי לשטח החקלאי של אותה נחלה. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד למגורים/פל"ח הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0

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

- (1) סה"כ 210 יח"ד לכל היעוד.
- (2) גובה מותר: 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג רעפים.
- (3) או לפי הקיים.
- (4) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% תכנון זמין מונה הדפסה 32
- (5) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (6) בהתאם למבנים קיימים עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה לא יותר יותר מ-60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השימושים.
- (7) או לפי הקיים, לגבי מבנים חקלאיים המסומנים ב-2 יעודים יש לקבוע קו בנין 0.
- (8) 38 יח"ד סה"כ ביעוד זה.
- (9) 72 יח"ד סה"כ ביעוד זה.
- (10) בהתאם להוראות תכנית ג/21904 או כל תכנית שתחליפה.
- (11) בהתאם להוראות תכנית ג/21904 או כל תכנית שתחליפה. לגבי מבנים חקלאיים המסומנים ב-2 יעודים יש לקבוע קו בנין 0.

(12) לא כולל מתקנים כגון סילו וכד'.

(13) עפ"י הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

- א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי, בתחום הנחלה.
- ג. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם- לפי שקול דעת מהנדס הוועדה המקומית: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים, רשות ניקוז ירדן דרומי, בנושא סילוק השפכים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ד. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
  2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
  3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
  4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו, בידי הוועדה המקומית שקול דעת להתרת שימושים לפל"ח בשונה מהוראות תכנית זו ובתנאי שאין בהם כדי להוות מטרד.
- ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
  - ז. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
  - ח. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לענין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית.
  - יב. תנאי למתן היתר בניה שכדי לממשו יש צורך בעקירה או העתקה של עצים בוגרים יהיה אשר פקיד היערות.
  - יג. תנאי למתן היתר בניה הינו העברת תכניות מפורטות של פתרון ביוב/נספח ביוב לאשור רשות ניקוז ירדן מקומי.
  - יד. איסור שימושים בעורק וברצועת המגן.
1. לא יוקם מבנה או מתקן בעורק וברצועות המגן, למעט גדרות-בהסכמת רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי.
  2. בעורק וברצועות המגן תיאסר באיסור מוחלט: הערמת/פיזור/איחסון גזם, פסולת בניין, אשפה, אבני סיקול וכל מוצק אחר.
  3. תאסר רעייה בתחום העורק ורצועות המגן אלא בהיתר מיוחד שיינתן ע"י בעלי הקרקע ורשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי.
  4. תאסר זריעה ו/או נטיעה ו/או שתילה זמנית ו/או קבועה בתחום העורק ורצועות המגן אלא באישור מיוחד שיינתן ע"י רשות הניקוז ונחלים ירדן דרומי.
  5. תותר הקמת מתקני ניקוז עפ"י תכנית ובהתאם להוראות הפרק הרביעי לחוק הניקוז הגנה בפני שיטפונות תשי"ח 1957, הקמת מפעלי ניקוז.

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	6. תתאפשר תנועה ממונעת בתחום רצועת המגן לתחזוקת העורק וכל פעילות הכרוכה בביצוע עבודות ומניעת מפגעים תברואתיים.	
6.2	<b>עיצוב אדריכלי</b>	
	<p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה</p>	
6.3	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	
6.4	<b>חניה</b>	
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.	
6.5	<b>חשמל</b>	
	<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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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</p>	





<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. הנחיות משרד הבריאות: א. פתרון קצה מאושר לסילוק שפכי הישוב הוא מט"ש בית שאן, לפיכך לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר שכל שפכי האזור המשקי יחוברו בפועל למט"ש בית שאן.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<p><b>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ב. תכנית אב לביוב למושב תוגש לאישור הרשויות תוך 3 שנים, לכל היותר, ממועד אישורה של תכנית מפורטת. ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים שונים מכח תכנית זו- ביצוע עבודות מים וביוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב לתכנית זו. 5. 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><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.11 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>	
<p><b>6.12 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.13 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים: 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. 4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית ב. מעמדם של המבנים הקיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התח"ב.</p>	
<p><b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	
<p><b>6.15 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. הרישום יעשה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.16 היטל השבחה</b>	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

<b>6.17 ניהול מי נגר</b>	
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

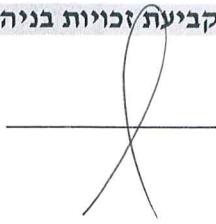
### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-7 שנים מיום אישורה.



**נספח הליכים סטטוטוריים**

תכנית מס' 204-0372060 אשר שמה הוא תכנית מתאר לקביעת זכויות בניה ושימושי פל"ח בראש נחלות מושב רמת צבי



עורך התוכנית: איתי זהבי תאריך: 25.02.2018 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
204-0367102	בהפקדה		20.04.2016
21904/ג	בתוקף	7168	13.12.2017

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.