

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0364802

שינוי גאומטרי בין שטח מגורים לחקלאי עם הנחיות מיוחדות- משפחת יונג

תכנון זמין
מונה הרפסה 17

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים"
הועדה דנה בתכנית מס' 0364802
בשיבת ז' מס' 7009 מיום 8.8.17
והחליטה להפקיד / לאשר התוכנית
עפ"י גני אדר' עידו דורי
מהנדסת הוועדה יו"ר ועדת משנה

תכנון זמין
מונה הרפסה 17

הודעה על אישור תכנית מס' 0364802
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7616
עמוד 1177 מיום 9/11/17

תכנון זמין
מונה הרפסה 17

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בחלקה 55 וגוש 11377, שמטרתה שינוי הגיאומטריה של חלקת מגורים בנחלה בבית לחם הגלילית לצורך מימוש זכויות לבית מגורים נוסף בעורף בית המגורים הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי גאומטרי בין שטח מגורים לחקלאי עם הנחיות מיוחדות- משפחת יונג
		מספר התכנית	254-0364802
1.2	שטח התכנית		2.500 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 17, א62 (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 יזרעאלים

217750 קואורדינאטה X

737700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת במרכז הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11377	מוסדר	חלק		55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21669	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21669 ממשיכות לחול.	7461	4183	02/03/2017
ג/ 2293	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2293 ממשיכות לחול.	4172	1076	02/12/1993
יז/ מק/ 2293 / 05	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 2293 / 05 ממשיכות לחול.	6322	767	17/11/2011

הערה לטבלה:

תכנית מס' ג/ 21669

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בתוראות התכנית	תואר המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד חמו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד חמו		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	27/07/2016	דוד חמו	30/01/2016	1	1:100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	02/02/2016	דוד חמו	30/01/2016	1	1:500	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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
vardityung@gmail.com			(1)	בית לחם הגלילית	ישוב הגלילית		רשיון	איתן יונג	פרטי	
vardityung@gmail.com			(2)	בית לחם הגלילית	ישוב הגלילית			ורדית יונג	פרטי	

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: משק מס/ 78 - בית לחם הגלילית מיקוד 36007.
- (2) כתובת: משק מס/ 78 בית לחם הגלילית.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
vardityung@gmail.com				(1)	בית לחם הגלילית			איתן יונג	פרטי
vardityung@gmail.com				(2)	בית לחם הגלילית			ורדית יונג	פרטי

- (1) כתובת: משק מס/ 78 - בית לחם הגלילית מיקוד 36007.
- (2) כתובת: משק מס/ 78 בית לחם הגלילית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-5456054	02-5456054		(1)	נצרת עילית	מנהל מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 8-3 L,LL
 ת.ד. 580 נצרת עילית 1766401.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר	אדריכלות
Kescem03@01 7.net.il	04-6541690	04-6541690		(1)	מגדל העמק		31082-ה	דוד חמו	עורך ראשי		

(1) כתובת: רח' דפנה 25 מגדל העמק.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי גאומטרי לנחלה בין שטח מגורים לחקלאי עם הנחיות מיוחדות(פלי"ח), שינוי בקווי בניה והגדלת אחוזי בניה בשטח עיקרי..

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים מגורים וחקלאי עם הנחיות מיוחדות. לפי סעיף 62 (א) א. 1
2. הגדלת השטח עיקרי המותר לבניה. לפי סעיף 62 (א) א. 17.
3. שינוי בקווי בניין כמסומן בתשריט. לפי סעיף 62 (א) א. 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
מתארי	מפורט		למצב המאושר *			
2 יח"ד + יחידת הורים		2		2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		427.33	+71.33	356	מ"ר	מגורים (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 תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	100
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	200
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	1,481	59.24
מגורים בישוב כפרי	1,019	40.76
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,019.52	40.77
קרקע חקלאית	1,480.96	59.23
סה"כ	2,500.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>ע"פ תכניות מס' ג/2293, מק/ז/2293 / 5 המאושרות, ותכנית מס' ג/21669. מגורים.</p> <p>בנוסף לשמוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאיות (שת"ח) לצרכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשמית השימושים בקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1: שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <p>(1) גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גדול בע"ח למיניהם.</p> <p>(2) מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>(3) מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</p> <p>(4) סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>שמושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שמושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2: שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>(1) עבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקבף בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המסמכים</p> <p>(2) חקלאות תיירותית: תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילו ורבוני יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבליניים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים</p> <p>(3) גדול בעלי חיים מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. ליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים</p> <p>(4) טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיסול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3: שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>(1) תיירות כפרית: בנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת בבמשק 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 וכו').</p> <p>(2) במשרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים: מבנה המשמש את העיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס,</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

הנדסאי, טכנאי וכד'. שרתי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעותון, מעון יום צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.
 3) עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י התיישב כגון:
 א. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.
 ב. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.
 ג. טיפול וריפוי טבעי כגון רפסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.
 ד. ברכיה טיפולית.
 ה. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.
 ו. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.

לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

4.1.2

הוראות

א

איכות הסביבה

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:
 א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור המגורים.
 ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:
 חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח ארכל מטרד סביבי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם / שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל.
 ג. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
 ד. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתתן פתרון מים וביו, 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 ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי? חו"ד משרד התירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
 ה. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכו תכנית זו, במידה והבתאם לחו"ד משרד החקלאיות ומשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק כד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
 ו. היתר בניה לשימושים הכוללים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

בינוי ו/או פיתוח

ב

1. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח: קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקון

4.1

מגורים בישוב כפרי

השימושים האמורים בחלק המגורים, נית יהיהו להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.

קבוצת שימושים מס' 1 ? שימושים חקלאיים תמוקם בעיקר בשטח החקלאי שנחלה הצמוד לאזור המגורים, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח ההמגורים שנחלה.

2. הנחיות וזכויות בניה לפעילות בל"ח: ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה בתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתניא שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה מקומית.

תנאי להיתר בניה כנ"ל: הגשת תכנית בינוי ופיתוח המציגה את מימוש כל הזכויות במגרש.

התכנית תראה מגרשים גובלים ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות וחניות בתחון החלקה.

התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית, בינוי ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

סך כל אחוזי הבנייה בשטח המגורים בניה שנחלה לא יעלה על 60% (או יעלו על 60% בלבד לאחר תוספת זכויות ל-3 קבוצות השימושים המפורטות לעיל) ימוקמו השימושים הכוללים בקבוצות

מס' 2 ו-3 (תומכי חקלאי פעילים ו/או השימושים המבוססים על הפעילות החקלאית 9 בשטח

החקלאי שנחלה הצמוד לאזור המגורים ובכל מקרה גודלו של שטח המגורים שנחלה והשטח

החקלאי עם הנחיות מיוחדות יחד לא יעלה 2.5 דונם.

דרכי גישה פנימיות תבוצעות עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך

העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

3. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. מבנה המיעוד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה

איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ב. הקירות התיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בניה נקייה או מטוחים, בטון, עת

תקני או חומרים עמידים אחרים

ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון

בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית והתאם להנחיות

מהנדסת הוועדה. שנחלה בה נצא העסק, בעל העסק יכול להציב שלט, התואם את הסביבה

הכפרית, מוחמרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 X 60 ס"מ.

תנאים למתן היתרי בניה

ג

1. תנאים להיתר: הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר

למבנה פל"ח ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד

המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד)

תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

2. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים

תומכי חקלאות ביישב או לאחר הקמת 60 יח"ד אירוח כפרי וכס=ן 10 שימושים "מושכי

<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>קהל" (כדוגמה הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן אצ הכשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על היישוב. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בקידת כשר נשיאה).</p>	
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>יותרו שמושי פל"ח כמפורט בסעיף 4.1.1. ב.</p> <p>כולל קבוצה מס' 1 ? שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - גדולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גדול בע"ח למיניהם. - מחסנים : לצרכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאים. 	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	מיקום בניין / מקום	גודל מגורש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (% מתא שטח)	מספר יחיד מסר	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)	
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות						אחורי	צדדי- ימני
מגורים	מגורים	100		1019	100	42%	42	45	(1) 2	9	2	(2)	(2)
												מגורים כנישוב	מגורים כפרי
קרקע	קרקע	200	קבוצת שמושים מס' 1	(3) 200						(4) 9.5	2	0	3
												קרקע	קרקע
קרקע	קרקע	200	קבוצת שמושים מס' 2 ו-3	(6) 300					(7) 4	(8) 8.5	2	0	3
												קרקע	קרקע

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:**
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהפוך זאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשמושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה הנוקצות לאותה קבוצה ושטח"כ זכויות הבניה לשמושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר.
 - גובה מותר: 8.5 מ' לגג שטוח, 9.5 מ' לגג רעפים.
 - תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.
 - יחיד הורים (יחידה קטנה בישוב כפרי): עד 55 מ"ר.

- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**
- (1) 2 יחיד + יחידת הורים.
 - (2) לפי קו אדום מקוקו בתשריט.
 - (3) סה"כ שטחי בניה (עיקרי ושרות): 200 מ"ר. מתוכם 100 מ"ר עבור גזל בע"ח.
 - (4) 9.5 - 8.5.
 - (5) לפי תשריט.
 - (6) סה"כ שטחי בניה (עיקרי ושרות): 300 מ"ר. 140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית. 160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים.
 - (7) 4 יחידות אדום.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. 2. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסוסם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד. 3. תנאי למתן היתר בנחלה הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים בנחלה. 4. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ? ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
6.2	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. 2. קולטי שמש על הגג: <ol style="list-style-type: none"> 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. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	חשמל
	<ol style="list-style-type: none"> 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. ב. תחנות השנאה: <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <ol style="list-style-type: none"> א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.



חשמל	6.5
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן .</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן .</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2.00 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן .</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן .</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן .</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם החברת חשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן .</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן .</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקשרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרב מתאני חשמל יורו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מיים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

חניה	6.7
<p>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.</p>	

6.8

עיצוב אדריכלי

הוראות עיצוב ארכיטקטוני:

- א. לא יותקנו צינורות כז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.

6.9

עתיקות

- 1. התכנית חלה על חלק משטח 2727/0 "בית לחם הגלילית" ח.פ. 1164 עמ' 1446 מיום 0/44736 08/03/1965 בית לחם הגלילית, בית קברות צפוני (צפון) הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולול עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
- 2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקוץ, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להורות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 3. במידה ויידרש על יקי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגנית, חפירת הצלה) יבתען היזם, במימונו כפי שנקבע על פי תנאי רשות העתיקות.
- 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורל לשמר את העתיקות.
- 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או התכנית החדשה, זכויות בנייה או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבא"ת	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

הצהרת המודד – נוהל מבא"ת

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט¹.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 254-0364802

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 19.6.17 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ש/נר 25 מספר רשיון: 93

תאריך: 24.9.17

מאחר מודד חתומה רשיון מס' 0931

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

¹ מועד עדכניות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לתקן את המועד בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.



שם הנוהל : נוהל מבא"ת	מחזורת : 02
תחום ראשי : מסמכים נלווים	תחום משני : חתימות ותצהירים
	עדכון : 30.3.15

אנו החתומים מטה⁵ חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 17 וגרסת תשריט מס' 9

של תכנית מס' 254-0364802

יזם	שם:	סוג:
	פרטי	
	שם ומספר תאגיד:	
	ורדית יונג - 53409603	

בעל עניין בבקע	שם:	סוג:	תאריך:
	בבעלות מדינה		
	שם ומספר תאגיד:		
	מנהל מקרקעי ישראל		
			חתימה:

⁵ ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 17 וגרסת תשריט מס' 9

של תכנית מס' 254-0364802

מגיש ³	שם: פרטי	סוג:	תאריך:
התוכנית	שם ומספר תאגיד: איתן יונג - 51974806		חתימה:
מגיש ⁴	שם: פרטי	סוג:	תאריך:
התוכנית	שם ומספר תאגיד: ורדית יונג - 53409603		חתימה:

יזם	שם: פרטי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: איתן יונג - 51974806		חתימה:

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' למסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכול את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו להתום בשמם כסעיף "בעל עניין בקרקע".

⁴ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייכים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו להתום בשמם כסעיף "בעל עניין בקרקע".



מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבא"ת
עדכון: 30.3.15	תחום ראשי: מסמכים נלווים
	תחום משני: חתימות ותצהירים

חתימת עורך ראשי

מספר התכנית: 254-0364802

גרסת הוראות: 17

גרסת תשריט: 9

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **דוד חמו** ת.ז. **36299204** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

שם העורך _____
חתימה _____
תאריך _____

יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידי. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.