

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0233387

נחלה 29 מושב תל תאומים - שינוי חלוקה ושינוי קווי בנין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעינות
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

נחלה מס' 29 במושב תל תאומים מכילה שני מגרשים במקשה אחת מאושרים לפי תוכנית ג/במ/23: מגרש ביעוד מגורים א' ומגרש ביעוד אזור משקים חקלאיים ושטח חקלאי.
לצורך לגיטימציה למבנים קיימים, תוכנית זו הנערכת בסמכות מקומית, מציעה חלוקה אחרת בנחלה בין שני תאי השטח, ללא שינוי בשטחם, תחת סעיף 1א62(א) לחוק התו"ב.
כמו כן התוכנית מציעה שינוי קו בנין אחורי למגורים לאפס וכן שינויים מקומיים בשאר קווי הבנין בהתאם למצב הקיים, תחת סעיף 4א62(א) לחוק התו"ב.
כל שאר הוראות התוכניות המאושרות ג/במ/23 וכן ג/16052 החלות בנחלה נשארות ללא שינוי.
תוכנית זו נערכת לפי סעיף 1א62(א) לחוק התו"ב וכל המגרשים בתחומה אשר נכללים באיחוד וחלוקה הינם בבעלות המדינה. לפי הנחיית הועדה המחוזית צפון היא סווגה כתוכנית ללא איחוד וחלוקה, ולא יחולו עליה תקנות איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נחלה 29 מושב תל תאומים- שינוי חלוקה ושינוי קווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 202-0233387

שטח התכנית 1.2
7.214 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

247128 קואורדינאטה X

705550 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 29, תל תאומים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: תל תאומים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה משק 29, תל תאומים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23023	מוסדר	חלק		57, 64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/ 23	29

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2010	966	6158		כפיפות	ג/ 16052
17/01/1991	1093	3834		שינוי	ג/ במ/ 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב		2	26/03/2017	דניאל כהנא	26/03/2017	פרק 3 הוראות תוכנית ג/ 16052 בקעת בית שאן- פעילות לא חקלאית	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/03/2017	דניאל כהנא	20/03/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רבקה גידמק			תל תאומים	(1)		04-6581030		gaidemak@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 29 תל תאומים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רבקה גידמק			תל תאומים	(1)		04-6581030		gaidemak@013net.net

(1) כתובת: משק 29 תל תאומים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@mami.gov.il
חוכר		רבקה גידמק			תל תאומים	(2)		04-6581030		gaidemak@013net.net
אחר				חקלאי ישוב תל תאומים- אגודה שיתופית בע"מ	תל תאומים	(3)		04-6585508	04-6585508	miryam722@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: משק 29 תל תאומים.

(3) כתובת: מושב תל תאומים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל כהנא		דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	danny@dank a-arc.com
מודדים	מודד	שווקאת נג'אר	783	ש.ע. מהנדסים	דבוריה	(2)		04-6702523	04-6702523	sh- najjar@bezeq int.net

(1) כתובת: א.ת. תרדיון.

(2) כתובת: ת.ד. 1072 דבוריה.



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 17



משרד
תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 17

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
יחידת אירוח	"צימר" מבנה או חלק של מבנה שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש או שנבנה לצורך אירוח נופשים, בהתאם לסטנדרטים של משרד התיירות ובהתאם להוראות תוכנית זו.
יחידת דיור	מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, המיועד למגורים של משפחה אחת.
מקצועות חופשיים	מערכת חדרים על חדרי השרות שלה המיועדת לשימוש עוסקים במקצועות חפשיים כגון רופאים, וטרינרים, עורכי דין, מהנדסים, אדריכלים וכ"ו.
פעילות שרותי תיירות ותיירות חקלאית	פעילות שרותי תיירות ותיירות חקלאית כגון: סדנאות, גלריות, מרכז מבקרים לענפים חקלאיים, פינות ליטוף, חוות רכיבה, טיולי אופניים, טרקטורונים, גיפים, קטיף וכ"ו.
שווק תוצרת של הנחלה	מבנה או חלק מבנה אשר משמש כמקום מסחר ושווק לתוצרת חקלאית או למכירת מוצרים שהם תוצרת של ייצור מקומי כגון חנות למשתלה או לירקות חממה או מוצרי קרמיקה ופיסול.

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

הסדרת מצב קיים בנחלה 29 במושב תל תאומים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת נחלה מס' 29 בתל תאומים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, וללא שינוי בהוראות ובזכויות הבניה, בהתאם לסעיף 62א(א)1.
2. שינוי קוי בנין בהתאם לבינוי הקיים, בהתאם לסעיף 62א(א)4.
3. העברת שטח עיקרי לשטח שירות, בהתאם לסעיף 62א(א)9.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	29A
קרקע חקלאית	29B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	29A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	29A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	29B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משקים חקלאים ושטח חקלאי	5,480	75.96
מגורים א	1,734	24.04
סה"כ	7,214	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,734.21	24.04
קרקע חקלאית	5,480.63	75.96
סה"כ	7,214.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים: יותרו 2 יחידות מגורים בתוספת יחידת הורים צמודה לאחד ממבני המגורים שלא תעלה על שטח של 55 מ"ר ובנוסף יותרו שימושים לא חקלאיים המוגדרים בסעיף הגדרות.</p> <p>2. פעילות לא חקלאית: יותרו שימושים לא חקלאיים- יחידות אירוח, משרדים למקצועות חופשיים, שיווק תוצרת של הנחלה, פעילות שרותי תיירות ותיירות חקלאית, הכל כמפורט בסעיף 3.1.1 בתוכנית ג/16052 (בקעת בית שאן- פעילות לא חקלאית) המצורף להוראות תוכנית זו.</p> <p>3. בריכת שחיה מקורה או לא מקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	כל ההוראות לפי תוכניות ג/במ/23 ו- ג/16052.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. שימושי משק חקלאי: מבנים משקיים, מבנה עזר, מבנים לבעלי חיים, וכן מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.</p> <p>2. שימושי שטח חקלאי: השטח ישמש לגידולים בלבד. כמו כן תותר בו הקמת מבני משק חקלאיים ומבנה עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שרות.</p> <p>3. מבני שרות לחקלאות בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>4. מתקנים לאחסון וטיפול בכלים חקלאיים.</p> <p>4. משרדים.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	כל ההוראות לפי תוכניות ג/במ/23 ו- ג/16052.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד	
(7) 5	0	3	(7) 3	(6) 2	(3) 30			(2) 87	(1) 434	1734	29A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(7) 5	0	3	(7) 3	1	(11) 160				(9) 160	1734	29A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(15)	(15)	(15)	(15)	1	(14) 4360			(13) 250	4110	5480	29B		קרקע חקלאית	



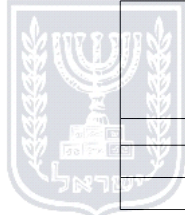
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שטח יח"ד (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
(8) 260	29A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
	29A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
	29B		קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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:

בנוסף, בכל שטח הנחלה, הכוללת את מגרשים 29A ו 29B, שה"כ שטח כל השימושים הלא חקלאיים לא יעלה על 500 מ"ר ובתנאי שהתכסית לא תעלה על 60% לכלל השימושים, כפי המוגדרים בסעיפים 4 ו 1.9 לתוכנית זו.

סה"כ שטח לשימוש מקצועות חופשיים לא יעלה על 100 מ"ר.

השימושים המותרים בכל מגרש מפורטים בסעיף 4 לתוכנית זו.

כל הזכויות וההוראות ע"פ תוכניות ג/במ/23 וג/16052, ללא שינוי.

סה"כ שטחי בנייה ליחידות הדיור וליחידות האירוח לא יעלו על 725 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מקסימום.

(2) מחסן ומבני עזר חקלאיים.

(3) הערך מתיחס ל%, הערה: מתוכם 5% למבני עזר.

(4) 2 יח"ד ויחידות הורים בשטח מירבי של 55 מ"ר, הצמודה לאחד המבנים.

(5) גובה הבניה ימדד מפני הקרקע הטבעית בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית.

(6) למבני עזר תותר קומה אחת בלבד.

(7) או קו בנין אפס, לפי תשריט.

(8) שטח מקסימלי בקומת קרקע ליחידת דיור.

(9) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: שטח זה הינו חלק מסך השטחים לשימושים לא חקלאיים.

(10) שטח זה הינו חלק מסך השטחים לשימושים לא חקלאיים.

(11) הערך מתיחס ל%.

(12) יחידות אירוח (צימרים).

(13) מבני שירות לחקלאות בהתאם להנחיות משרד החקלאות..

(14) הערך מתיחס ל%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות מתאריות

ראו נספח בסוף הוראות התכנית

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאים למתן היתר בניה ליחידות האירוח:
 - א. עמידה בהנחיות משרד התירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים.
 - ב. הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים.
 - ג. חתימת בעל הבקשה על הודעת ויתור על כל טענה לפעילות חקלאית קיימת או עתידית בנחלות הסמוכות.
 3. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק במקצועות חופשיים, לשימוש במבנה לשווק תוצרת הנחלה, לשימוש שרותי תיירות ותיירות חקלאית אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש.
 4. מתן היתר בניה למבני השרות מותנה באישור משרד החקלאות.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. אספקת מים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי השתיה יהיה באישור משרד הבריאות.
- לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים האמורים להתחבר למערכת הספקת המים (כגון: בתי מגורים, בתי עסק וכ"ו) החל מ-1/1/2008, אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן הטיפול האזורי.
- ד. סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.4

דרכים וחניות

החנייה תהייה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5

חשמל

- 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.
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חב' החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 - ד. איסור בניה בקרבת מתקני

6.5	חשמל
	<p>חשמל : לא יינתן היתר בניה 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 2.0מ' 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 נתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' 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 חב' החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 תתבצע פעולה כזו , אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>

6.6	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p>

6.7	פיקוד העורף
	<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>

6.8	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא ישים שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ובתכניות מאושרות, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 מגורי נחלה:

בשטח המגורים של הנחלה יותרו השימושים כמפורט להלן: 2 יחידות מגורים בתוספת יחידת הורים צמודה לאחד ממבני המגורים שלא תעלה על שטח של 55 מ"ר ובנוסף יותרו שימושים לא חקלאיים המוגדרים בתוכנית זו.



פעילות לא חקלאית: יותרו שימושים לא חקלאיים, כמפורט בתכליות התכנית, כאשר סה"כ שטח השימושים הלא חקלאיים לא יעלה על 500 מ"ר ובתנאי שהתכנית לא תעלה על 60% לכלל השימושים ובתנאי שאין פגיעה בזכויות על פי תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו.

מגרש מגורים ששטחו לפי תכנית מאושרת גדול מדונם: תכנית זו באה לאפשר תוספת 160 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 725 מ"ר. יח' האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.

מגרש מגורים ששטחו לפי תכנית מאושרת קטן מדונם: תכנית זו באה לאפשר תוספת 80 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות האירוח לא יעלה על 330 מ"ר או כפי שאושר בתכנית המאושרת התקפה - השטח הגדול מבניהם. יח' האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.

בריכות שחיה פרטיות: תכנית זו באה לאפשר הקמת בריכת שחיה פרטית בתחומי המגרש במגבלות קווי הבניה המוגדרים בתכנית. שטח בריכה מקורה יחושב כחלק משטח הבניה המיועד לפעילות לא חקלאית. שטח בריכה לא מקורה לא יחושב באחוזי התכנית המותרת.

מיקום יחידות האירוח:

א. בתחום השטח שיעודו למגורים במגרשים ששטחם גדול מ- 1 דונם יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.

ב. בתחום השטח שיעודו למגורים במגרשים ששטחם קטן מ- 1 דונם יותר להקים חדרי אירוח רק בתנאי שיבנו כחלק אינטגרלי מבית המגורים.

ג. יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית לאזור מגורים.

שטח וכמות יחידות אירוח מרבית:

א. בכל מגרשי המגורים ששטחם גדול מ- 1 דונם יותר להקים 4 יח' אירוח (צימרים) ובהיקף שלא יעלה על 160 מ"ר כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.

ב. בכל מגרשי המגורים ששטחם קטן מ- 1 דונם יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) ובהיקף שלא יעלה על 80 מ"ר כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.

ג. הועדה המקומית רשאית לצמצם ע"פ שיקול דעתה את כמות היחידות המרבית למגרש ואף לסרב לתת היתר לחדרי אירוח במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/ או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים ופעילות לא חקלאית קיימת או מוצעת.

הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח:

א. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

ב. חזות המבנים תהיה כפרית ותשתלב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים באזור המגורים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.

ג. בסמכות הועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו והנחיות משרד התיירות ובכפוף למגבלות על מיקום חדרי האירוח.

ד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש יהיו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.

ה. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהנחיות משרד התיירות על התאמת תיכנון לתקנים הפיזיים.

ז. תנאי להיתר בניה, הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים.

ח. הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית בנחלות שכנות, הפנית מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת בעל הבקשה על הודעת ויתור על כל טענה לפעילות חקלאית קיימת או עתידית בנחלות הסמוכות.





הגבלות בניה ושימוש שמתחסות ליחידות אירוח:

א. הנחיות תכנון ליח' אירוח: יחידות האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.

ב. מתקנים סניטריים: כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ו/ או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.

ג. הוראות עיצוב: 1. הוראות בניה החלות ע"פ התכנית המפורטות של הישובים על מבני מגורים בתחום התכנית בנושאים שענינם עיצוב חיצוני וחומרי גמר, יחולו גם על יחידות האירוח.

2. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.

ד. דרכי גישה וכניסות: הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.

ה. שימושים מותרים אחרים:

1. מקצועות חפשיים: יש לאפשר שימוש לצורך עיסוק במקצועות חופשיים ובתנאי שאינם פוגעים באיכות הסביבה ובמסגרת מבנה בלבד ללא שימושים מחוצה לו ובתנאי ששטחו של שימוש זה אינו עולה על 100 מ"ר. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק במקצועות חופשיים אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש.

2. שווק תוצרת הנחלה: יש לאפשר שימוש לצורך שווק תוצרת הנחלה כמפורט בסעיף 1.8 תת סעיף ד' ובתנאי שהשווק אינו פוגע באיכות הסביבה ובמסגרת מבנה בלבד ללא שימושים מחוצה לו. לא ינתן היתר בניה לשימוש במבנה לשווק תוצרת אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש.

3. שרותי תיירות ותיירות חקלאית: יש לאפשר שימוש לצורך שרותי תיירות ותיירות חקלאית כמפורט בסעיף 1.8 תת סעיף ה' ובתנאי שהשימוש המבוקש אינו פוגע באיכות הסביבה. לא ינתן היתר בניה לשימוש המבוקש אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש.

4. שימושים חקלאיים בתחום שטח שיעודו מגורים: מבנים חקלאיים קיימים כחוק ערב אישור תוכנית זו ששימושם ו/או עמידתם בקווי בנין סותרים את הוראות תוכנית זו, יוכרזו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבנייה. לא יינתנו היתרי בנייה להגדלת מבנים אלה אלא לשדרוגם בלבד. היתר בנייה ינתן בתנאי שהשימוש אינו פוגע באיכות הסביבה והמגבלות הסביבתיות של משרד החקלאות.

5. שימושים בתחום השטח החקלאי של הנחלה הצמוד לחלקת המגורים: בשטח החקלאי הסמוך לחלקת המגורים יהיה מותר, בנוסף לשימושים הקיימים, להקים משרדים ומתקנים לאיחסון וטיפול בכלים חקלאיים ובתנאי שלא תותר תוספת אחוזי בניה לצורך זה.

על אף האמור לעיל השתכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקים את יח' האירוח באזור מגורים של הנחלה מפאת גודלו או צורתו או השימושים הקיימים בו, ניתן לאשר הקמת יח' אירוח בתחום השטח החקלאי של הנחלה הצמוד לאזור המגורים בהמשך רצוף ובצמוד לאזור המגורים ובלבד ששטח המגורים והשטח החקלאי הסמוך לו לא יעלה על 3 דונם.

לא יראו את קיומם של מבני משק חקלאיים בשטח המגורים כסיבה שלא למקם את יחידות האירוח בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.

בנוסף לשימושים המאושרים בשטח החקלאי הסמוך לחלקת המגורים (500 מ"ר לפעילות לא חקלאית) יותר להקים 250 מ"ר נוספים של "מבני שרות לחקלאות" בהתאם להנחיות משרד החקלאות. מתן היתר בניה למבני השרות מותנה באישור משרד החקלאות.

3.2 הוראות נוספות:

3.2.1 מיס: אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי השתיה יהיה באישור משרד הבריאות.

3.2.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס השרות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.2.3 ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס השרות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים האמורים להתחבר למערכת הספקת המים (כגון: בתי מגורים, בתי עסק, מבני ציבור וכו') החל מ- 1/1/2008, אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן הטיפול האזורי.

3.2.4 חשמל, סלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים: קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס השרות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת חשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח 1998.

3.2.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

