

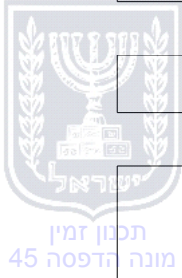
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0346106

תכנית מתאר- מדרך עז

מחוז  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
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 זו באה להסדיר גבולות בנחלות לצורך רישום תצ"ר. התכנית מסדירה גבולות, יעודי קרקע ושימושי ברחבי הישוב, בסמכות מקומית (ללא שינוי שטח המגורים). התכנית מגדילה שטח מבני ציבור/שצ"פ/דרכים בהתאם לקיים בפועל לצורך הסדרת מעי דרכים, מקלטים קיימים, שטחי ציבור לפי סעיף 62א(א)3,2,1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית מתאר- מדרך עז

254-0346106

מספר התכנית

861.665 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 2, 62 א (א) סעיף קטן 3

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
קואורדינאטה X	215219
קואורדינאטה Y	722333

### 1.5.2 תיאור מקום

מדרך עז.

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

מגידו - חלק מתחום הרשות: מדרך עז

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מדרך עז			

שכונה

מדרך עז

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11806	מוסדר	חלק	4-16, 20-23, 25-43, 45-59, 61, 65-91,	2-3, 17-19, 24, 44, 60, 62-64, 92-99, 101, 110, 112-114, 116, 118-121, 125-126
11807	מוסדר	חלק	11-17, 20	4-8, 18-19
11838	מוסדר	חלק		2-4, 9, 11-12, 18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 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/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
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
07/11/2011	420	6315	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17888. הוראות תכנית ג/ 17888 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17888
05/12/2013	1931	6709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19675 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19675
21/01/2016	2111	7192	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0279992. הוראות תכנית 254-0279992 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	254-0279992
26/10/2016	189	7362	שינוי בתשריט בלבד וכפיפות בהוראות.	שינוי	254-0315697
16/11/2016	827	7380	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0340265. הוראות תכנית 254-0340265 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	254-0340265
08/11/2007	473	5735		ללא שינוי	גנ/ 16310

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
יז/ מק/ 153 / 01	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 01. הוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 01 תחולנה על תכנית זו.	5394		21/04/2005
יז/ מק/ 153 / 05	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 05. הוראות תכנית יז/ מק/ 153 / 05 תחולנה על תכנית זו.	6819	6116	17/06/2014
יז/ מק/ 19675 / 01	ללא שינוי		7198	3175	03/02/2016
ג/ במ/ 153	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 153 ממשיכות לחול.	4161	616	11/11/1993

**הערה לטבלה:**

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות בסמכות מקומית שאושרו או בהליכי הפקדה. במקרה של סתירה ביניהן יחולו ההוראות המקלות.  
 תכנית זו אינה משנה את התכנית יז/מק/153/02 - מאושרת. סוג היחס: שינוי.  
 תכנית זו אינה משנה את התכנית 254-0311639 שבשלבי תוקף ו תכניות 254-0346106, 254-0540237, 254-0589085, 254-0540237 שבשלבי הפקדה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 1000	1	11/06/2018	איתי זהבי	15: 07 11/06/2018	נספח חלוקה חלק 1	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 1000	1	11/06/2018	איתי זהבי	15: 06 23/01/2019	נספח חלוקה חלק 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	17/05/2018	איתי זהבי	14: 06 31/07/2018	מצב מאושר	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
	פרטי			אגודה חקלאית שיתופית- מדרך עוז	מדרך עז	מדרך עוז ) (1		053-7762725		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מדרך עז.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה חקלאית שיתופית- מדרך עוז	מדרך עז	(1)		053-7762725		

(1) כתובת : מדרך עז.

**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	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456058	
חוכר				אגודה חקלאית שיתופית- מדרך עוז	מדרך עז	מדרך עוז (2)		053-7762725		

(1) כתובת : ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת : מדרך עז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



## 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 (1)	12	04-6456678	04-6594970	itayzahavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602		bermanb@017.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12 מיקוד 17910.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 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
1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השמושים הבאים:	<p>- גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גדול בע"ח למיניהם.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</p> <p>- 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>
2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:	<p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורובי יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית? והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:	<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים - למבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישב במקצועות כגון:</p> <p>אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזמות, המנוהלים ע"י המתדיישב כגון:</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p> <p>- בריכה טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים .</p> <p>- קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p>



**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 גבולות לצורך רישום תצ"ר, הסדרת מע' דרכים, מבני ציבור ושצ"פ .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת גבולות בנחלות וחלוקה תכנונית לצורך רישום תצ"ר בעתיד. לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב.
2. שינוי גיאומטרי של שטח מגורים/ פל"ח בנחלות ע"פ סעיף 62 א(א)1.
3. הרחבה והסדרת מע' דרכים בהתאם לקיים לפי סעיף 62א(א)2 לחוק התו"ב.
4. הרחבת והסדרת שטח מבני ציבור ושצ"פ. לפי סעיף 62א(א) לחוק התו"ב.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	92 - 114, 116
מגורים בישוב כפרי	2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 115A, 511A, 512A, 513A, 514A, 515A, 516A, 517A, 518A, 519A
מבנים ומוסדות ציבור	302 - 304, 306 - 309
קרקע חקלאית	2H, 2P, 3H, 3P, 4H, 4P, 5H, 5P, 6H, 6P, 7H, 7P, 8H, 8P, 9H, 9P, 10H, 10P, 11H, 11P, 12H, 12P, 13H, 13P, 14H, 14P, 15H, 15P, 16H, 16P, 17H, 17P, 18H, 18P, 19H, 19P, 20H, 20P, 21H, 21P, 22H, 22P, 23H, 23P, 24H, 24P, 25H, 25P, 26H, 26P, 27H, 27P, 28H, 28P, 29H, 29P, 30H, 30P, 31H, 31P, 32H, 32P, 33H, 33P, 34H, 34P, 35H, 35P, 39H, 39P, 40H, 40P, 41H, 41P, 42H, 42P, 43H, 43P, 44H, 44P, 45H, 45P, 46H, 46P, 47H, 47P, 48H, 48P, 49H, 49P, 50H, 50P, 51H, 51P, 52H, 52P, 53H, 53P, 54H, 54P, 55H, 55P, 56H, 56P, 57H, 57P, 58H, 58P, 59H, 59P, 60H, 60P, 61H, 61P, 62H, 62P, 63H, 63P, 64H, 64P, 65H, 65P, 66H, 66P, 67H, 67P, 71H, 71P, 72H, 72P, 73H, 73P, 74H, 74P, 75H, 75P, 76H, 76P, 77H, 77P, 78H, 78P, 79H, 79P, 80H, 80P, 115H, 115P, 405, 511H, 511P, 512H, 512P, 513H, 513P, 514H, 514P, 515H, 515P, 516H, 516P, 517H, 517P, 518H, 518P, 519H, 519P, 566, 1001 - 1006, 1010
שטח ציבורי פתוח	401 - 404, 406, 407, 409, 480, 1007 - 1009
נחל/ תעלה/מאגר מים	581
דרך מאושרת	551, 552, 553, 555, 556, 557, 561, 562, 563, 565, 585, 598, 603, 608, 611 - 613
דרך מוצעת	552 - 556, 559, 563 - 565, 591, 599 - 602, 605 - 607, 609, 610, 614
בית קברות	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	585, 603, 612, 613
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	602
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	114
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	2A, 3A, 42A, 57A, 71A, 72A, 73A, 519A
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	44H, 57P, 58H, 58P, 71P, 72P, 74H, 75H, 76H
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	404, 409
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	603, 611 - 613
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	564, 609, 610, 614

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	303
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	116, 114, 108, 107
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	4A, 5A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 39A, 40A, 41A, 43A, 44A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 56A, 57A, 58A, 59A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 71A, 73A, 74A, 75A, 76A, 78A, 79A, 511A, 512A, 516A, 517A, 518A, 519A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	2P, 3P, 4H, 4P, 5H, 5P, 6H, 6P, 7P, 8H, 8P, 9H, 9P, 10P, 11P, 12H, 12P, 13H, 13P, 14H, 14P, 15P, 16P, 17H, 17P, 18H, 18P, 19H, 19P, 20H, 20P, 21P, 22H, 22P, 23P, 24H, 24P, 25H, 25P, 26H, 26P, 27P, 28H, 28P, 29H, 29P, 30H, 30P, 31P, 32H, 32P, 33H, 33P, 34H, 34P, 35P, 39H, 39P, 40H, 40P, 41H, 41P, 42H, 42P, 43H, 43P, 44H, 44P, 45H, 45P, 46H, 46P, 47H, 47P, 48H, 48P, 49P, 50P, 51P, 52H, 52P, 53H, 53P, 54H, 54P, 55H, 55P, 56H, 56P, 57H, 57P, 58H, 58P, 59H, 59P, 60H, 60P, 61P, 62H, 62P, 63H, 63P, 64H, 64P, 65P, 66P, 67H, 67P, 71H, 71P, 72H, 72P, 73P, 74H, 74P, 75H, 75P, 76H, 76P, 77H, 77P, 78H, 78P, 79P, 80H, 80P, 115H, 115P, 511H, 511P, 512H, 512P, 513H, 513P, 514H, 514P, 515H, 515P, 516H, 516P, 517H, 517P, 518H, 518P, 519H, 519P, 1004
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1009, 580, 402
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	612, 603
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	10A, 11A, 29A, 30A, 41A, 42A, 51A, 52A, 77A, 78A, 513A, 514A, 515A, 516A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	10H, 10P, 11H, 11P, 29H, 29P, 30H, 30P, 41H, 41P, 42H, 42P, 51P, 52P, 77H, 77P, 78H, 78P, 514H, 515H, 516H, 516P
מבנה להריסה	בית קברות	701
מבנה להריסה	דרך מאושרת	612, 603, 598, 551
מבנה להריסה	דרך מוצעת	600
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	308
מבנה להריסה	מגורים א'	110
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2A, 18A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	45H, 57H, 59H, 60H, 71H, 71P, 511H, 517H, 517P, 518H, 518P, 1005
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1009, 402
ציר נחל	דרך מאושרת	612, 598
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	581
ציר נחל	קרקע חקלאית	566
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	603, 598
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	601 - 599
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	308, 304
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	16H, 17H, 17P, 18H
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
תחום השפעה	דרך מאושרת	613, 612, 598
תחום השפעה	דרך מוצעת	599, 564
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	519A
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	581
תחום השפעה	קרקע חקלאית	2H, 3H, 4H, 5H, 6H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 13H, 14H, 15H, 16H, 17H, 18H, 19H, 20H, 21H, 22H, 23H, 25H, 26H, 27H, 28H, 29H, 30H, 31H, 42H, 43H, 43P, 44H, 115H, 115P, 405, 517H, 518H, 519H, 519P, 566, 1001 - 1003, 1005, 1006, 1010
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1009 - 1007, 402

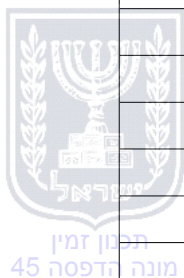
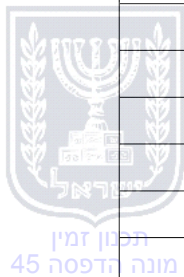
### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.52	4,497	בית עלמין
7.87	67,786	דרך מאושרת
5.44	46,900	מבני ציבור
5.08	43,800	מגורים ב'
11.91	102,610	מגורים בישוב כפרי
0.74	6,340	נחל
64.90	559,179	קרקע חקלאית
3.55	30,553	שצ"פ
<b>100</b>	<b>861,665</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.52	4,496.67	בית קברות
7.90	68,084.89	דרך מאושרת
0.40	3,411.33	דרך מוצעת
5.51	47,518.24	מבנים ומוסדות ציבור
4.86	41,860.28	מגורים א'
11.89	102,495.53	מגורים בישוב כפרי
0.74	6,339.33	נחל/ תעלה/מאגר מים
64.55	556,236.03	קרקע חקלאית
3.63	31,273.29	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>861,715.59</b>	<b>סה"כ</b>





**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותרו 2 יח"ד.</p> <p>בנוסף לשמוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות. ראה פירוט סעיף הגדרות 1.9.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח:</p> <p>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 למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>שמוש במבני פל"ח:</p> <p>כל תעסוקת פל"ח תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
ג	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
ד	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</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 באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים אטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>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>ו. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב בו קיימת מע' ביוב מרכזית.</p> <p>ז. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ח. איכות האויר- ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ט. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 -עד DBA 45 בשעות הלילה מ-06:00 עד 22:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>י. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>יא. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים א-י המפורטים לעיל.</p>
ה	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח :</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי 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 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 ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בנייה כנ"ל ? הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש הכוללת מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות ; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה ותחבורה :</p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p>
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי :</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור 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 במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 60 X ס"מ.
ח	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאים להיתר: א. תנאי להוצעת היתר בניה מכוח תכנית זו בתחום רצועות ההשפעה על הנחל לווה בנספח ניקוז וחוו"ד רשות הניקוז. ב. בקשות להיתר שתוגשנה מכוח תכנית זו שלא בתחום רצועות ההשפעה לנחל ומתבססות על מוצא בנחל יהיו בתאום ובאישור רשות הניקוז.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה מיועד למבני הציבור המרכזיים של הכפר. בחלק מהשטח ממוקמים מבנים כגון משרדי הכפר, צרכניה ובחלק מהשטח ממוקמים מבנים שאינם יותר בשימוש כגון ביי"ס. שטח זה טעון תכנון מחדש. כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור תכנית בינוי הכוללת את כל המתחם ותכלול פרוט בנושא העמדת מבנים, חניות, גישות, פיתוח וגינון, חומרי גמר וכד"י- ע"י הועדה המקומית.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> כל ההוראות והתנאים למתן היתרים יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/במ/153.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לעיבוד חקלאי, תותר הקמת מבני משק לצורך העבוד כגון: מחסנים לחומרים, לתוצרת, לכלים, וכן תותר הקמת מבני משק חי או מבנים לגידול צמחים מבוקר כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים. באזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותרו כל השימושים המותרים באזור המגורים בישוב כפרי על פי הוראות המפורטות בסעיף 4.1.1 לעיל ובסעיף 1.9 בהגדרות פרט לשימוש מגורים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> כל ההוראות והתנאים למתן היתרים יהיו בהתאם לסעיף 4.1.1 פרט למגורים ובאזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותרו כל השימושים המותרים באזור המגורים בישוב כפרי על פי הוראות המפורטות בסעיף 4.1.1 לעיל ובסעיף 1.9 בהגדרות פרט לשימוש מגורים.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים ציבוריים, שטחי חורש נטוע ו/או טבעי, דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט ומגרשי משחק. תותר בשטחים אלה הקמת מבנים הדרושים להחזקת האתר ולשרות הקהילה כגון: מגדלי מים,

<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	תחנת שאיבה, תחנת טרנספורמציה, תכנת שידור וקליטה לטלוויזיה בכבלים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>נחל/ תעלה/מאגר מים</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כח עבודה בתחום רצועת ההשפעה של הנחל תהיה בתיאום בכתב מאת רשות הניקוז ובכפוף להוראות תמ"א 34/ב/3.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית עלמין יתאים לצרכי המקום ויכלול שרותים הקשורים לני"ל וכן דרכים ושטחי חניה הדרושים לשרותים הנ"ל.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	בקטגוריה זאת נכללים שטחים שבמסגרת מדרך עז כלולים בקטגוריה של "משקי עזר". שטח המגרש המינימאלי 1000 מ"ר. התכנית המוצעת משאירה את חלוקת המגרשים הללו ללא שינוי. השטח מיועד לבניית יחידת מגורים אחת בכל מגרש במבנה בן עד שתי קומות אשר ניתן לבנותן ע"ג קומת עמודים, ע"ג מסד, או ע"ג הקרקע. שטח הבניה המקסימאלי למגורים עיקרי יהיה 160 מ"ר. בנוסף לשטח העיקרי יותרו שטחי שירות ע"פ המצויין בטבלת זכויות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	שטחי השירות למעט ביתן חניה, ייבנו כחלק אינטגרלי של מבנה המגורים ומאותם חומרים. את ביתן החניה ניתן לבנות בצמוד לגבול המגרש הצידי וכן לגבול הקדמי, ובלבד שאורך הצלע של הביתן הגובל עם גבול המגרש הקדמי לא יעלה על 5 מ'.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(4) 9	(3) 166	33	764			(2) 444	320	(1)	2A, 80A, 115A, 511A, 512A, 513A, 514A, 515A, 516A, 517A, 518A, 519A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	3	3	(5) 3													
(9) 5	0	3	3	2	(4) 9	(8) 332	60	(7) 500				(6) 500	(1)	2A, 80A, 115A, 511A, 512A, 513A, 514A, 515A, 516A, 517A, 518A, 519A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(12) 5	0	3	3	2	(4) 9		60	(11) 500				(11) 500	(10)	2P, 80P, 115P, 511P, 519P	תעסוקה	קרקע חקלאית	
5	4	3	3	(5) 3	(4) 9	(14) 25	21	389			(13) 229	160	1000	,114 - 92 116	מגורים א'	מגורים א'	
5	4	3	3	2	9		40	40%			10%	30%	1000	,304 - 302 309 - 306	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)	(15)			(15)	(15)	115H, 405, 511H, 512H, 513H, 514H, 515H, 2H, 80H, 566, 1001, 1003 - 1005	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית			
(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)	(16)			(16)	(16)	701	בית קברות	בית קברות			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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:**

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ שטח מותר.
- (2) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייר בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (3) תותר חנייה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מ' וצידי 0 ובהסכמת השכן ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש.
- (4) תאי שטח המיועדים למגורים בישוב כפרי ותאי השטח המיועדים לחקלאי עם הנחיות מיוחדות יהוו יח' תכנון אחת. זכויות הבניה לקבוצות השימושים 1-3 יוקצו ליח' התכנון הנייל (פרט לזכויות שאושרו בתכניות קודמות ליעוד מגורים שיאושרו בתחום המגורים בלבד).
- (5) סך הכל אחוזי הבניה בשטח מגורים נחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- (6) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (7) 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו עפ"י היתר כחוק, בכל מקרה סה"כ אחוזי הבניה בשטח מגורים בישוב כפרי ובחקלאי מיוחד לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

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

- (1) עפ"י הקיים או התשריט.
- (2) 80 מ'ר לבניית מ.מ.ד, מחסן וחניה מקורה ובנוסף 364 מ'ר לקומות עמודים..
- (3) 2 יח"ד נחלה..
- (4) 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.
- (5) כולל קומת עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

- (6) 200 מ"ר, מתוכם עד 100 מ"ר ללגידול בע"ח, עד 160 מ"ר לשימושים תומכים לחקלאים פעילים, ועד 140 מ"ר לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית..
- (7) כפוף להוראות תכנית ג/19675.
- (8) 4 יח"א בנחלה..
- (9) או לפי תשריט.
- (10) לפי התשריט.
- (11) 500 מ"ר (כולל שטחי הבניה במגורים) עפ"י המפורט בתכנית ג/19675.
- (12) או אפס במידה וגובל בשטח המגורים של אותה נחלה.
- (13) כולל 47 מ"ר לבניית מ.מ.ד, מחסן וחניה מקורה וכן 182 מ"ר לקומת עמודים.
- (14) יח"ד אחת במגרש.
- (15) בהתאם למפורט בתכנית ג/במ/153 ו-ג/21904.
- (16) עפ"י תכנית ג/במ/153 והוראות תמ"א 19..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. 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.
- לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה דבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה ובקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ג. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות המשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד ריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ד. בדיקת תשתיות:
1. רם 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.
- 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. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 4.1.1 ב. ימוקמו באזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה מסמכותה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.
  - ט. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
  - י. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.



	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>ב. בדיקת תשתיות:</p> <p>1. בטרם ינתן היתר למבנה תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת. 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p>	
	<b>הוראות בינוי</b>	<b>6.3</b>
	<p>תנאי להיתר בנייה הינו התאמה לגבולות המצויינים בתכנית זו.</p> <p>תנאי להוצאת היתרים בשטחי הציבור (מבנים ומוסדות ציבור וספורט) הינו אישור תכנית בינוי מפורטת ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו הכוללת פתרונות בנושאי חניות, דרכי גישה, מפלסים העמדת מבנים ותשתיות.</p>	
	<b>עתיקות</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	
	<b>חניה</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>החניה תהיה בתוך תחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על ידי יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התכנית, לענין 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, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית זו.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	
	<b>חשמל</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תשתית החשמל ותקשורת תהיה תת קרקעית.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות</p>	



6.7	חשמל
	<p>ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה 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 דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</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>



6.8	הוראות פיתוח
	<p>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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.9	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 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>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים,</p>

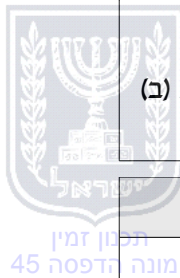
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>התר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>א. בצוע ומימוש התכנית יהא בד בבד עם בצוע שפור מע' התשתית לרבות מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p align="center"><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. (למבני ציבור או פלייח)</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.16</b>
<p>1. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואשור חב' מקורות ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חב' מקורות ובבצוע מקורות. אשור תכניות ע"י מקורות נתן רק לאחר מדידת גשוש בשטח לאתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. בתאי שטח המסומנים בתחום ההשפעה ע"פ תמא/ 34/ב/3 מציר הנחל, תנאי להיתר או כל עבודה אחרת הינו אישור רשות הניקוז קישון.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.17</b>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	



<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.18</b>
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלט עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים :</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.19</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.20</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לפי המפורט בסעיף 4.1 ג בתוכנית זו.	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45