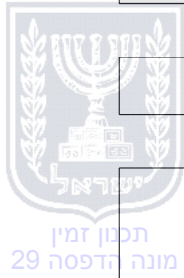


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0371799

שינוי גיאומטרי ביעודי הקרקע בנחלה מס' 81 - מדרך עוז



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בחלקה 71, נחלה מס' 81, להחלפת שטחים מגורים, פלי"ח וחקלאי ע"י איחוד וחלוקה מחדש והגדלת השטח הכולל המותר לבניה ושינוי בקווי בניין למטרת בנית בית מגורים נוסף. שינוי בינוי לצימר בשטח 51.32 מ"ר במקום 40 מ"ר, ע"ח סה"כ שטח פלי"ח מותרים לצימרים ל- 160 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גיאומטרי ביעודי הקרקע בנחלה מס' 81-מדרך עוז

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

254-0371799

מספר התכנית

12.672 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	214750
קואורדינאטה Y	722025

1.5.2 תיאור מקום

חלקה צמודה לכביש הראשי במדרך עוז נחלה מס' 81.

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
11806	מוסדר	חלק	71	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/19675	71P, 71

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/12/2013	1931	6709	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19675 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19675
21/04/2005		5394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 01/153 ממשיכות לחול.	שינוי	יז/ מק/ 01/153
11/11/1993	616	4161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 153 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 153



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				חמו דוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חמו דוד		תשריט מצב מוצע	לא
מבנים חקלאיים	רקע			25/12/2017	חמו דוד	25/12/2017	נספח זה מתייחס להערות ולזכויות בנייה עבור תא שטח 300 (שטח חקלאית)	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/11/2017	חמו דוד	18/11/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/06/2018	חמו דוד	02/06/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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	שושנה דוד			מדרך עז	(1)		04-6541690		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מדרך עוז משק 81.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שישנה דוד			מדרך עז	(1)		04-6541690		

(1) כתובת: מדרך עוז משק 81.

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)		02-5456054	02-5456054	

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8, L,LL

ת.ד 580 נצרת עילית 1766401.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	חמו דוד	ה-31082		מגדל העמק	(1)		04-6541690	04-6541690	Kesem03@01 7.net.il

(1) כתובת: רח' דפנה 25 מגדל העמק..



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מונח	הגדרת מונח
הנחיות מיוחדות (סימון בתשריט)	שטח פל"ח (תא שטח 200)

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 גיאומטרי ביעודי הקרקע בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1. החלפת שטחי מגורים, פל"ח וחקלאי לפי סעיף 62 א'. (א)(1).
2. תוספת לשטח הכולל המותר לבניה ב 7%, לפי סעיף 62 א'. (א)(17).
3. שינוי בקווי בניין לפי קו אדום מקווקו בתשריט. לפי סעיף 62 א'. (א)(4).

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	300, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	100
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	300, 200
להריסה	מגורים בישוב כפרי	100
להריסה	קרקע חקלאית	300, 200



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

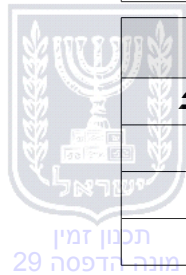
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	10,172	80.27
מגורים כפרי	1,280	10.10
פל"ח	1,220	9.63

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	12,672	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.12	1,280.16	מגורים בישוב כפרי
89.88	11,366.9	קרקע חקלאית
100	12,647.06	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א - מגורים.</p> <p>ב - בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פועלות חקלאית (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת 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 גידול 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 בפעילות החקלאות. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוות ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול ורבוי יחורים וצנחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפאו 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 שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>5) שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית- והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים</p> <p>(3). קבוצה מס' 3: שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>1) תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, 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 העיסוק של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרתי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעותון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

- 3) עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י התיישב כגון:
- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.
 - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.
 - טיפול וריפוי טבעי כגון רפסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.
 - ברכיה טיפולית.

ה. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

ו. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.

4). הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח: קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "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.

הוראות

4.1.2

א בינוי ו/או פיתוח

- תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.
- הנחיות לפעולות פל"ח: לפי האמור בסעיף 4.2.2 מטה.

קרקע חקלאית

4.2

שימושים

4.2.1

השטח ישמש לעבודה חקלאי.

תותר הקמת מבני משק לצורך העבודה כגון: מחסנים לחומרים, לתוצרת, לכלים, וכן תותר הקמת מבני מקש חי או מבנים לגידול צמחים מבוקר כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים ויותר שימושים על פי תוכנית ג/21904 ובהתאם למגבלותיה.

בתא שטח 200 יותרו בנוסף את כל השימושים המותרים באזור מגורים בישוב כפרי על פי הוראות המפורטות בסעיף 4.1. לעיל פרט לשימוש מגורים. כל תעסוקה פל"ח תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.

הוראות

4.2.2

הנחיות מיוחדות

א

הנחיות וזכויות בנייה לפעילות פל"ח:

ניתן יהיה 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 לקונטרול 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 לשיקולי הוועדה המקומית.

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 המבוקשות.

קרקע חקלאית

4.2

הנחיות סביבתיות ומגבלות בנייה לפל"ח :

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חמורים מסוכנים (חומ"ס), חמורים דליקים, חומרים נפיצים, חמורים היוצרים מטריד ריח או כל מטריד 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 מיקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה, גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חמורי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

ה. בכל מיקרה 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.

ו. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהלים היצור תותר רק בישוב בו קיימת מעי ביוב מרכזית. ז. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ח. איכות האוויר: כל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ט. רעש: מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעלות 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: 6.00 עד 22.00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22.00 עד 6.00 לא יעלה על רעש הרקע.

י. לא יותר שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

יא. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטחים עמידה בתנאים א-י המפורטים לעיל.

בינוי ו/או פיתוח

ב

הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לשימוש פל"ח :

א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בוטן, עץ, תקני או חומרים עמידים אחרים.

ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הפקדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יכול להציב שלט, הותאם את הסביבה

4.2	קרקע חקלאית
	הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 60 X 40 ס"מ.
ג	<p>תנועה</p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בניוי והסדי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה לשימוש פל"ח :</p> <p>א. הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד הגשת הבקשה להיתר למבנה פל"ח ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות ועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תכנית זו בתחום רצועות ההשפעה על הנחל ילווה בנספח ניקוז וחוו"ד רשות הניקוז.</p> <p>ג. בקשות להיתר שתוגשנה מכוח תכנית זו שלא בתחום רצועות ההשפעה לנחל ומתבססות על מוצא בנחל יהיו בתאם ובאישור רשות הניקוז.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>בדיקת תשתיות וכושר 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 אופני היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (גולל בדיקת כשר נשיאה).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כולל
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כולל				
(3)	(3)	(3)	(3)	2	854			444	(1) 410	1280	100	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(6) 200				(5) 200	(4) 1220	200	פלי"ח - קבוצת שימושים 1	קרקע חקלאית	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(8) 300				(7) 300	(4) 1220	200	פלי"ח - קבוצת שימושים 2-3	קרקע חקלאית	
											300		קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בנייה עבור קרקע חקלאית בתא שטח 300 הם לפי הנחיות תכניות "ג/21904 תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון" המופיע בין נספחים התכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 320 מ"ר מאושרים על ידי תכנית ג/במ/153 + 90 מ"ר עבור בניית מגורים בלבד (תוספת 7% משטח המגרש).

(2) גובה מוצר: 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

(4) גודל תא שטח 200 הוא 1,220 מ"ר, ללא שינוי משטח המגרש פלי"ח בתכנית המאושרת.

(5) מתוכם 100 מ"ר עבור גודל בע"ח.

(6) 200 מ"ר לקבוצה מס'1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו עפ"י היתר כחוק, בכל מיקרה סה"כ אחוזי הבנייה בשטח מגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד..

(7) 140 מ"ר שמושים המבוססים על פעילות חקלאית ו-160 מ"ר שמושים תומכים לחקלאים פעילים.

(8) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהפוך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50 % מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(9) 4 יח' ארוח. יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב ארכיטקטוני:</p> <p>א. לא יותקנו צינורות כז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתו 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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. שטחים המפורטים להלן הינם אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978:</p> <p>23046/0 "שמרון תל (מערב) י"פ 4539 עמ' 4211 3/7/1997</p> <p>23047/0 "שמרון תל (דרום) י"פ 4539 עמ' 4222 מיום 3/7/1997</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. אשפה: 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>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>2. קולטי שמש על הגג:</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>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	<p>6.5</p>

6.5

חשמל

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. 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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים מפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : | 5.0 מ'
- תיל חשוף או מצופה |

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 2.0 מ'
- כבל אווירי מבודד (כא"מ) |

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה | 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת | 1 מ'

שנאי על עמוד | 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת (2006))</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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>
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לצקו ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעיות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני הרעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עלי פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים: מיום 23 ביוני 2008).</p>
6.8	פסולת בניין
	<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 ראשית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבות התכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

6.10

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 בניה מכח תכנית זו אלא לאחר 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 כשרות הנשיאה על המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש (לפי שיקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד ההחקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי? חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ג. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פלי"ח* תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות המחוזות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר לשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית ראשית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות ביטבו אין מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר תשתיות.
- ה. תנאי למתן היתר לפלי"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ו. היתר בניה לשימושים הכוללים בקונות 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 2-3 ימוקמו באזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק מהמגורים, יהיה זה מסמכותה להיתר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לקחת 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.

6.11

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.
תוכנית זו הינה חלק קטן מתוכנית גדולה שמספרה הינו ג/19675, ועל כן כפופה לשלבויות שבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29