

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 254-0540237**

**הגדלת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.5 דונם בנחלה מס' 2-מדרך עוז ג/23743**



<b>מחוז</b>	<b>צפון</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>יזרעאלים</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מתאר מקומית</b>

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2018

להפקיד את התכנית

31/07/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להגדיל שטח מגורים באיזור כפרי ל- 2.5 דונם בנחלה מס' 2- מושב מדרך עוז (בהתאם לתמ"א 35/1 ב).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** 2-מדרך עוז ג/23743

**מספר התכנית** 254-0540237

**1.2 שטח התכנית** 7.882 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	214609
קואורדינאטה Y	722444

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	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	3	126

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 / ב
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
11/11/1993	616	4161	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 153 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ במ/ 153
		0	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19675 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 19675
29/08/1985	3267	3242	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4248 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4248



## 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: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	15/04/2018	איתי זהבי	06/06/2018	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/05/2017	איתי זהבי	06/06/2018	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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- מדריך עוז	מדריך עז	מדריך עוז		053-7762725		midrachoz @bezeqint. net

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניר גולדמן			מדריך עז	מדריך עוז		050-2223772		mrnirgoldman@gma il.com

## 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	2	03-9533333	02-5456058	
בעלים				קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	הגליל	30	04-8470307	04-8470268	
חוכר	ניר גולדמן				מדריך עז	מדריך עוז		050-2223772		mrnirgoldman@gma il.com
חוכר				אגודה חקלאית שיתופית- מדריך עוז	מדריך עז	מדריך עוז		053-7762725		midrachoz@bezeqin t.net

## 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	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6594970	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מהנדס	חיים שבח	584	רותם-שבח חברה למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot- shev@zahav.net.il



משרד  
תכנון וייזום  
מונה הדפסה 15



משרד  
תכנון וייזום  
מונה הדפסה 15



## 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
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
שמ"ח/ שת"ח (פלי"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה ובתנאי שבנחלה ממשיכה להתקיים פעילות חקלאית. להלן, פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות: <ol style="list-style-type: none"> <li>קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:               <ol style="list-style-type: none"> <li>גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</li> <li>מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</li> <li>סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ol> </li> <li>קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:               <ol style="list-style-type: none"> <li>עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: בית בד, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>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 גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> </ol> </li> <li>קבוצה מס' 3- שמושים תומכים חקלאיים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות:               <ol style="list-style-type: none"> <li>תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות</li> </ol> </li> </ol>



מונח	הגדרת מונח
	<p>האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתדיישב כגון:</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. 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

הגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם וקביעת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- השלמת שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם.
- תוספת יח"ד בהתאם לתמ"א 35/1 ב.
- ביטול חלק מדרך ושינוי יעודה למגורים בישוב כפרי.
- קביעת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.
- מתן תנאים להיתר בהתאם.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	301

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	301
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	101
תחום השפעה	קרקע חקלאית	301

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי	4,634.88	58.80
איזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות	1,264	16.04
דרך מאושרת	748	9.49
מגורים בנחלה	1,236	15.68
<b>סה"כ</b>	<b>7,882.88</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	375.88	4.77
מגורים בישוב כפרי	2,500	31.71
קרקע חקלאית	5,007	63.52
<b>סה"כ</b>	<b>7,882.88</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטח זה מיועד לבניית בתי מגורים.                  בנוסף יותרו מבני עזר, בריכת שחיה, חניה מקורה, מחסן.                  בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) המפורטים בסעיף 1.9 (הגדרות).</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                  עיצוב ובינוי אדריכלי:                  א. בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.                  ב. מבני מגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                  תנאים למתן היתר בניה לשימושי פל"ח:                  א. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה בס' 1.9 ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.                  ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.                  ג. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו, ללא קבלת חו"ד של משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, 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 שמירת על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד של משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון".                  ד. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).                  ה. הוועדה המקומית רשאית לסרב מתן היתר לבניה לשימושי פל"ח אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.                  ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו 3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.                  ז. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.                  ח. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.                  ט. לבקשה להיתר לשימושי פל"ח 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 ושימושים חקלאיים.                  י. לבקשה להיתר לשימושי פל"ח יצורף טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אחסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.                  י"א. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו ככל הניתן בשטח חקלאי, במידה ולא ניתן למקם את השימוש המבוקש באזור החקלאי ניתן למקם אותו בעורף של מגרש המגורים.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו אשור תכנית בינוי לראש הנחלה (כל תחום 2.5 דונם) כולל מתן פתרונות גישה, חניות, שבילים וגינון.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי להוצאת ההיתר, אישור מהנדס המוא"ז בדבר חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר, הינו הסדרת היתרי בניה/שימושים לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה, היתכנות ביצוע כל יחידות דיור המוצעות בתכנית.</p>
ד	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים 'מושכי קהלי' (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) בישוב כולו, לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת 'נספח השתלבות' הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י אגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>תנאים לתעודת גמר:</p> <p>תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע בפעול פתרון גישה, חניה ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם לתכנית ג/21904- "תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון".</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בהתאם לתכנית ג/21904- "תכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון".</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, מדרכות, גינון וחניות. לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית תת קרקעית.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה 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	מתחת לכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
5	0	3	3	1	2	9.5 (2)	4 (1)	30	750		150	600	2500	101	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3		1	6.5	4	6.5	160 (3)			160	2500	101	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3		1	8		6.5	140 (3)			140	2500	101	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
5	0	3	3		1	9		8	200 (4)			200	2500	101	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)		(5)	(5)		(5)	(5)		(5)	(5)	(5)	301	מבני משק	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:

- (1) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי פל"ח המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך 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.
- (2) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (3) תותר בניה בקו בנין צידי/אחורי 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל יח"ד קטנה עד 55 מ"ר.
- (2) 9.5 מ' לגג משופע, 8.5 מ' לגג שטוח.
- (3) לקבוצת שמושים מס' 2+3.
- (4) לקבוצת שמושים מס' 1.
- (5) בהתאם לתכנית ג/21904- תכנית למבנים חקלאיים מחוז צפון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי 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 עבודת 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</p>





<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>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>	

<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	

<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>	

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<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.</p>	

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התכנית: 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15