

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית

פיצול מגרש מנחלה מס' 65 בנתיב השיירה וניוד יח"ד למגרש המפוצל .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פיצול מגרש בנחלה 65-נתיב השיירה

ומספר התכנית

201-0566620

מספר התכנית

18.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 חבל אשר

212919 קואורדינאטה X

766321 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: נתיב השירה

נפה

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
19945	מוסדר	חלק	38	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/08/2015	7842	7089	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20448 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20448

הערה לטבלה:

תוכנית זו אינה משנה זכויות בניה אלא עוסקת בגבולות וחלוקה בלבד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פרי רימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פרי רימר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/05/2018	פרי רימר	10/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	מיכאל בויארסקי			נתיב השירה	(1)				boyarskym@gmail.com
	פרטי	מרגלית בויארסקי			נתיב השירה	(2)				boyarskym@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נתיב השירה.

(2) כתובת: נתיב השיירה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל בויארסקי			נתיב השירה	(1)				boyarskym@gmail.com
פרטי	מרגלית בויארסקי			נתיב השירה	(2)				boyarskym@gmail.com

(1) כתובת: נתיב השירה.

(2) כתובת: נתיב השיירה.

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)	5	04-6558000		

(1) כתובת : נצרת עלית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פרי רימר		סטודיו p.r - פרי רימר	נס עמים	נס עמים	73	049879621		riehmermp@ 012.net.il
	מודד	ויסאם דחבור	1194		מעיליא	(1)		04-9572687		wisam181@g mail.com

(1) כתובת : מעיליא.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

חלוקת נחלה 65 למגרש ונחלה (פיצול מגרש מנחלה)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה למגרש מתוך הנחלה המאושרת
2. קביעת זכויות וקווי בניין במגרש המפוצל ובנחלה
3. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם.
4. שינוי קו בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
מגורים בישוב כפרי	300
קרקע חקלאית	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	200
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	300
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,428	18.83
קרקע חקלאית	14,772.98	81.17
סה"כ	18,200.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.75	500.26	מגורים א'
16.09	2,927.73	מגורים בישוב כפרי
81.17	14,772.98	קרקע חקלאית
100	18,200.98	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ביעוד זה תותר</p> <p>א. יח"ד מגורים אחת בלבד ,</p> <p>ב. סככות צל,סככות לרכב, מבני שירות, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום .</p> <p>ג.. שימושים משרדיים, שירותים אישיים , סטודיו לאומנות וקליניקה רפואית, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו . שימושים אלו יותרו בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים .</p> <p>ד. בריכת שחיה פרטית: .הבריכה תוקף בגדר בטיחות ובשער ננעל. שטחה של בריכת שחיה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים)לא ייחשב באחוזי הבניה .היתר בנייה לבריכת השחיה יותנה באישור הגורמים המוסמכים .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר , על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 לכל המגרש , אשר תראה מיקום של מבנים קיימים , מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תוכנית זו , אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה .</p> <p>- בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה , מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח , קירות,מעקות , שבילים , מסלעות , רחבות מרוצפות , פתרונות ניקוז , מתקני גז , אשפה , ארונות חשמל , ופתרון תנועה . כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים .</p> <p>-עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר .</p> <p>-לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית</p> <p>-כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו</p> <p>-חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד .</p> <p>-תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי 0= מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש .</p> <p>-בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים , בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או אחניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ' , בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש .</p> <p>- במרווחים צידיים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה . .</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>- המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים . - בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם - בכל יח' דיור יוצב שלט מואר לזיהוי הכתובת . - כל הצנרת בבניין (מים , ביוב , מי גשם , חשמל , טלפון , טלוויזיה , גז , דלק והסקה) תהיה מוסתרת . -תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג , המיזוג ותליית הכביסה ,למפגע חזותי , לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית . אנטינות וצלחות לוויין יותקנו במקום מוצנע . - קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים מצופי רעפים משולבים בגגות שטוחים . לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטם ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הגגות נצפים ממבנים אחרים . - תותר הקמתן של עליות גג במבנים עם גג משופע . -עיצובם</p>

4.1	מגורים א'
	האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים .
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר ליחידת הדיור ביעוד זה הינו ביטול אחת מיחידות הדיור הקיימות בתא שטח 300 (מגורים בישוב כפרי) לשימוש אחר המותר בתוכנית זו , או לחלופין אישור תוכנית מתאר בישוב המאפשרת בניית 3 יח"ד בנחלה .</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. ביעוד זה תותר יח"ד אחת גדולה למגורים ויח"ד אחת קטנה נוספת צמודה ליח"ד הגדולה .</p> <p>ב. שימושים תומכי חקלאות -</p> <p>1. תיירות כפרית : מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן : איכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו')</p> <p>2. משרדים למקצועות חופשיים שירותי חינוך ורווחה של המתישב -הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו' . שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים .</p> <p>3. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתישב כגון :</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכירות, עסקים המבוססים על מלאכות בית . - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - בריכה טיפולית - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון : מיחשוב, חשבון אנגלית, מדעים - קיטרינג אפייה (קונדטוריה) ייצור שוקולד וכד' <p>ג. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית :</p> <p>1. עיבוד תוצרת חקלאית : מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית לדוגמא : יקב, בית בד , מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .</p> <p>2. חקלאות תיירותית ,</p> <p>תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר לה היצתע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים .</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>3. גידול בע"ח מיוחדים : כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינוח חי, קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים.</p> <p>4. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים</p> <p>5. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית: הכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים</p> <p>ד. מבנים חקלאיים :</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית כגון : מיון, אריזה, אחסנה וקירור</p> <p>- סככות : לאיחסון ציוד כלים חקלאיים ולאיחסון כלי רכב חקלאיים</p> <p>ה. תוכנית זו אינה פוגעת במבנים קיימים שנבנו לפי היתר ערב אישור תוכנית זו.</p> <p>תאסר בנייתם של מבני משק חדשים לאחזקת בעלי חיים.</p> <p>במקרים חריגים תותר תוספת בנייה למבנים אלה במידה והיא דרושה ע"פ חו"ד המשרד להגנת הסביבה במטרה להמעיט מטרדים, לשפר ולהבטיח תנאים סביבתיים נאותים, תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית.</p> <p>ו. בריכת שחייה. הבריכה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית זו ובמרחק מזערי של 5 מ' ממבנה. הבריכה תוקף בגדר בטיחות ושער ננעל. שטחה של בריכת שחייה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה לבריכת שחייה יותנה באישור הגורמים המוסמכים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר ודוגמתם</p> <p>- בכל יח' דיר יוצב שלט מואר לזיהוי הכתובת.</p> <p>- כל הצנרת בבניין (מים, ביוב, מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה מוסתרת.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג, המיזוג ותליית הכביסה, למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תאסר התקנת אנטינות וצלחות לווין יותקנו במקום מוצנע.</p> <p>- קירוי המבנים ייעשה בגגות שטוחים או בגגות משופעים מצופי רעפים משולבים בגגות שטוחים. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים אלא רק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הגגות נצפים ממבנים אחרים.</p> <p>- תותר הקמתן של עליות גג במבנים עם גג משופע</p> <p>- עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם</p>

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>להוראות תוכנית זו, אשר טרם הוגשו לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>- בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות תשתית, גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, מעקות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל, ופתרון תנועה. כמו כן יוגשו חתכים אופייניים של המגרש כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל דרכים. ונצפים משטחי הציבור</p> <p>-עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>- לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התוכנית</p> <p>-כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>-חניות רכב יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד.</p> <p>- תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>-בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים, בעל גבול צידי משותף תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או אחניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכוון המגרש של המבקש.</p> <p>-במרווחים צידיים ואחורי תותר הקמתן של פרגולות גנניות לתמיכת צמחים מטפסים בהתאם לתקנות והבנייה. תותר בניה בקו בניין 0 לכוון הקרקע החקלאית שבאותה נחלה</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>עיבוד חקלאי, פרדסים, מטעים, מרעה. תי צמיחה, בתי גידול פטריות מבנים לגידול בעלי חיים (דיר צאן, רפת, אורווה, למעט גידול חזירים),</p> <p>-בריכות דגים, עופות מים וכלביה, לולים לגידול עופות למעט עופות מים, חווה לגידול יענים (ללט משחטה) -עפ"י תוכנית מפורטת</p> <p>-מבנים סככות ומתקנים לצורך יצור חקלאי המשמשים את הנחלה: בית אריזה מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של תוצרת חקלאית (מכון רדייה, מחלבה), משרד משקי.</p> <p>- מתקנים הנדסיים לשירות המשק החקלאי: גנרטור, בריכת אגירה וכד'.</p> <p>- דרכי גישה, חניון וגינן</p> <p>-לא תותר הקמת מפעל קומפוסט</p> <p>- בתחום רצועת נחל בית העמק ושל נחל געתון תאסר בניית מבנים חקלאיים חדשים, ויותר עיבוד חקלאי והקמת חממות בלבד.</p> <p>- מתקנים ליצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על עידכונה ועל שינויה</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>- המרחקים המזעריים בין מבני המשק השונים לבין עצמם ובין מבני ממשק לבין מבנים אחרים יהיו עפ"י מרחקי ההצבה של משרד החקלאות - תותר בנייה בקו בניין 0 מ' לכוון איזור המגורים בישוב כפרי שבאותה הנחלה.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי הבניה לבמנה חקלאי בתחום נחלה יותנה בקבלת אישור ממשרד החקלאות, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז המקומית - בתי צמיחה: בסמכות הועדה המקומית להגביל בהיתרי הבניה את תקופת השימוש במבנה סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש, על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר. בית</p>

4.3	קרקע חקלאית
	<p>הצמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מ-10 שנים, יפורק ויהרס. - בתי גידול בעלי חיים. בהיתר הבניה יכלל תנאי לפיו, 10 שנים מיום הפסקת השימוש במבנה לגידול בעלי חיים יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע למצבה הקודם לבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנ לציבור מבחינה בטיחותית תברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר.</p>
ג	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום הנחלה תכלול את המסמכים הבאים: - מפה מצבית מעודכנת ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך, הכוללת העמדת כל המבנים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים והמתקנים בנחלה עם ציון מרחקים בין המבנה המבוקש לבין הבניינים הקיימים וכן את המבנים הסמוכים בנחלות הגובלות. - תוכנית פיתוח מפורטת לאיזור הבניה נשוא הבקשה להיתר, הכוללת מיקום המבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים קירות תומכים, ניקוז, פתרון לטיפול בשפכים, פתרון לסילוק אשפה, מתקנים לטיפול בפגרים, פתרונות נגישות, חניה, עיצוב גדרות, גינון, תאורה ושילוט, טיפול נופי כגון נטיעות הפרדה והסתרה בין במבנה לדרכים סמוכות או אזורים מגורים וטיפול במדרונות ושפכי עפר, היקף התוכנית ופירוטה כפי שתקבע הועדה המקומית. - תכניות, חתכים וחזיתות של המבנה, לרבות פרוט חומרי הבניה והגמר וגווניהם. המבנים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכל התקנות התקפות לאותו הזמן. יש להבטיח חזות נאותה למבנים והשתלבות בסביבה, תוך התחשבות בזכויות אור ואויר של המבנים הסמוכים. - פירוט כל המתקנים הטכניים כגון מפוחים, גנרטורים, מעבים, מדחסים, תנורים, מאווררים, מכלי דלק וגז וכל מתקן אחר הכולל במבנה. - בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה לתוספת בנייה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות בטיחות ועמידה בצנאי תוכנית זו. - בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. - בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהן לא יימצאו פתרונות הנדסיים טכנולוגיים המונעים את השלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקש יהוו מפגע סביבתי. - ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים: א. השימוש החדש נכלל ברשימת השימושים שבסעיף 4.10.1 לעיל ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות תוכנית זו - תנאי למתן היתר בניה הוא אישר רשות הניקוז המקומית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי										
(8) 3	(4) 2	(5) 3	(5) 3	(6) 3	(7) 0	(8) 3	1	60	(2)	(2)	60	(1) 240	500	200	מגורים אי'	מגורים אי'
(14) 3	(4) 2	(11) 3	(11) 3	(12) 3	(13) 0	(14) 3	(10) 2	30	(2)	(2)	60	(9) 295	2900	300	מגורים	מגורים
	2	(17)						30				(16) 300	(15)	300	פעילות לא	מגורים
	1	5.2						30				(19) 200	(15)		מבני משק	מגורים
	1	8						70				(23) 70	(22)	400	קרקע	קרקע
															חקלאית	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר.

(2) ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמרו סה"כ זכויות הבניה ..

(3) 7.5 מ' בגג שטוח ו-8.5 מ' בגג משופע. למבנה עזר וחניה 3.5 מ'..

(4) בנוסף תותר קומת מרתף ועליית גג.

(5) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש. יותר קו בנין 0 עם יעוד המגורים בישוב כפרי של אותה נחלה.

(6) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש ..

(7) יותר קו בנין 0 לכוון יעוד מגורים בישוב כפרי של אותה נחלה.

(8) תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בנין קידמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקידמית של המגרש ..

(9) יח"ד אחת גדולה בשטח 240 מ"ר + יח"ד קטנה צמודה בשטח 55 מ"ר. תותר בריכת שחיה פרטית בשטח מירבי של 50 מ"ר ובמרחק מזערי של 2 מ מהמבנה.

(10) כולל יח"ד קטנה 55 מ"ר.

(11) או לפי קיים. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש ..

- (12) או לפי קיים . בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף , תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צידי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכוון המגרש של המבקש . יותר קו בניין 0 עם מגרש מפוצל (מגורים א של אותה נחלה.
- (13) יותר קו בניין 0 לכוון קרקע החקלאית של אותה נחלה.
- (14) או כפי שקיים , תותר הקמת חניות רכב מקורות בקו בניין קידמי 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקידמית של המגרש ..
- (15) בהתאם לקיים.
- (16) 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאות + 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על חקלאות פעילה . ניתן לנייד 50% משימוש תומך חקלאות לשימוש המבוסס על חקלאות פעילה ולהפך ובתנאי שהס"כה נשמר ..
- (17) ליחידת אירוח 5.5 מ' ליתר השימושים 5.2 מ'.
- (18) תותר בניה בקו בניין 0 לכוון הקרקע החקלאית של אותה נחלה ..
- (19) עבור מבנים חקלאיים ללא בעלי חיים.
- (20) או לפי קיים ..
- (21) תותר בניה בקו בניין 0 לכוון יעוד מגורים של אותה הנחלה.
- (22) כפי שקיים.
- (23) הערך מתיחס ל% מתא שטח , הערה : למבנים לגידול בע"ח , בתי צמחיה ובתי גידול פטריות יותרו 70% מגודל תא השטח החקלאי . מתוך 70% הני"ל יותר עד 2000 מ"ר למבני שירות חקלאיים.
- (24) בכפוף לאישור משרד החקלאות , משרד הבריאות והמשרד לאיכ"ס.
- (25) תותר בניה בקו בניין 0 לכוון יעוד מגורים בישוב כפרי של אותה נחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף	באיזור המגורים, מומלץ לטעת חיץ צמחי (עצים ירוקי עד בעלי עלווה צפופה) בין גבול תא השטח הרגיש הפונה לשטחים חקלאיים לבין קו הבניין הקרוב שבייעוד הרגיש, ע"מ למזער את ההשפעה של ריסוסים שמתבצעים בשטחים חקלאיים .
6.2	חניה	חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (מונה הדפסה 11 תכנון זמין)
6.3	חשמל	<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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בת.ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35 מ' - ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

- תברואה. 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.

6.5

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 5% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנידרש

2. תכנון שטחים חקלאיים, בתחום התוכנית, בכל האיזורים, יבטיח בין השאר שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים חקלאיים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים חקלאיים.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור/להעתקה או לעקירה:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור

2. היתה בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה הצקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש

3. קוי בניין מעץ לשימור 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד ניערות.

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו

ב. היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים בתשאיט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הועדה המקומית של תוכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. קוי בניין מעץ לשימור אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בניה ככל שתוגשנה בתחומי.

ד. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה ובפיתוח.

ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד הניירות.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

א. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש .

ב. העצים שיעודם העתקה- יועתקו בין החודשים דצמבר -פברואר למקומות הקבועים מראש. לעצים מועתקים יש לחבר מערכת השקייה במשך 3 שנים לפחות .

ג. לעצים שקוטרים 50 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה)

3. בוראות בנוגע לעצים לעקירה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה, יש לצרף לבקשה להיתר -דברי הסבר אודות העץ המיועד לעקירה, הכוללים את סוג העץ, גילו גודלו וסיבת העקירה .

ב. לבקשת להיתר יצורף גם כרטיס ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית

/ההיסטורית /אקולוגית /מצבו הבריאותי /בטיחותי ועוד

ג. היזם יחוייב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לעקירה

כללי: עבודות עקירה / העתקה יבוצעו חלאחר קבלת היתרע בנייה ורשיונות כריתה כדין .

6.7

פיקוד העורף

פיקוד העורף -לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה לשימושים חקלאיים, מבוססים על פעילות חקלאית ותומכים לחקלאים פעילים .

א. תינתן עדיפות לשימושי חקלאות על פני פעילות לא חקלאית בנחלה . לא תאושר פעילות לא חקלאית אלא אם אין בה כדי לפגוע בפעילות החקלאית בנחלה או בנחלות סמוכות .

ב. לא ינתנו היתרי בניה מעווח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע

ג. לא יינתנו היתרי בניה מכח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד 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 החקלאות בדבר

שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאיכסון תיירותי -חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון .

ד. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכל תוכנית זו במידה ובהתאם לחו"ד משרד

החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיך ב לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד

חזותי, מטטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד' לשימושים העיקריים בנחלה

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

Pמגורים ו/או פעילות חקלאית) ה. היתר בניה לשימושים תומכי חקלאים פעילים ולשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה

ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ח. תנאי למתן היתר הוא אישור רשות הניקוז המקומית.

6.10

תשתיות

קוי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים

6.11

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו נתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. אין בתוכנית זו כדי לפגוע במבנים שהותרו לפי חוק ערב אישור תוכנית זו.

ג. מעמדם של מבנים קיימים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר עמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תוכנית זו שלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:

א. מבנים בעומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר

תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.

6.12

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 5 שנים