

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0525840

השלמת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.5 דונם בנחלה 52 בישוב נהלל (ג/24106)



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/07/2018

להפקיד את התכנית

09/12/2018

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 מציעה הרחבת שטח המגורים על חשבון יעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות המיועד לשימושי פל"ח בתכנית המאושרת בנחלה מס' 52, תוך שינוי גאומטרי של פריסת היעודים. השינוי הגאומטרי נובע מקיום מבנים חקלאיים ותומכי חקלאות בנחלה נשוא התכנית ובנחלה הסמוכה. בנוסף התכנית מאפשרת תוספת יחידת דיור קטנה צמודה לאחד מ-3 יחידות דיור מאושרות.



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

השלמת שטח מגורים בישוב כפרי ל-2.5 דונם בנחלה 52  
בישוב נהלל (ג/24106)

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

254-0525840 מספר התכנית

12.841 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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	216675
קואורדינאטה Y	732550

### 1.5.2 תיאור מקום

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: נהלל

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהלל	נהלל	52	

שכונה נהלל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17184	מוסדר	חלק		11
17187	מוסדר	חלק	11	

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



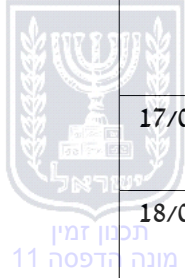
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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
17/01/2005	1110	5359	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/12698.	החלפה	ג/12698
18/02/2004	1924	5273	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/12698.	החלפה	ג/13637
06/08/2012	5696	6456	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/12698.	החלפה	ג/18466
09/03/2016	4307	7225	התכנית לא משנה את הוראותיה של תכנית ג/20938 והן ממשיכות לחול על שטח התכנית.	כפיפות	ג/20938



**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				האני בשארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		האני בשארה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/12/2017	האני בשארה	19/08/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	05/12/2017	האני בשארה	19/08/2018		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	תומר כפרי			נהלל	נהלל	52	04-6515015	04-6515015	tomerkafri@gmail.com
	פרטי	גילי שמיץ כפרי			נהלל	נהלל	52	04-6515015	04-6515015	tomerkafri@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תומר כפרי			נהלל	נהלל	52	04-6515015	04-6515015	tomerkafri@gmail.com
פרטי	גילי שמיץ כפרי			נהלל	נהלל	52	04-6515015	04-6515015	tomerkafri@gmail.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	04-6560521	04-6558211	tzafontichnun@rmi.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	האני בשארה	05367		נצרת	אל-בישארה	55	04-6572496	04-6572496	bishara.hani@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@nevision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

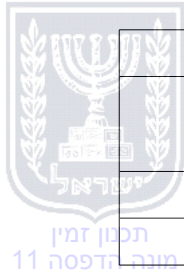


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 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
הגדרות בתכנית	בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.
פלי"ח	פעילות לא חקלאית המותרת עפ"י תכנית ג/18466.
שימושי פלי"ח	כהגדרתם בתכנית ג/18466.

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 52 נהלל ל- 2.5 דונם ותוספת יחידת דיור קטנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח המגורים ל- 2.5 דונם על חשבון שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות תוך שינוי גאומטריה של פריסת יעודים.
- תוספת יחידת דיור קטנה.
- הגדלת תכסית קרקע.
- הוספת זכויות בניה..
- שינוי קווי בנין.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	11A
קרקע חקלאית	11B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	11A
להריסה	קרקע חקלאית	11B

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,800.08	14.02

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
80.53	10,341.58	קרקע חקלאית
5.45	700	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
<b>100</b>	<b>12,841.66</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.47	2,500.02	מגורים בישוב כפרי
80.53	10,341.27	קרקע חקלאית
<b>100</b>	<b>12,841.29</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.</p> <p>2. תעסוקה כדלהלן : משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותיאור מלולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>3. מערכות טכניות ומתקני שירות, המשמשים את המגורים.</p> <p>4. אחסנה.</p> <p>5. חניה מקורה : כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה. ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.</p> <p>6. קומות עמודים מפולשת. (תחושב במניין הקומות המותרות).</p> <p>7. בריכת שחיה תותר במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר. שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מטר. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבין. בין הבריכה למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מטר. הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד החקלאות ומשרד לאיכות הסביבה. תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מ"ר, כחלק מפתוח השטח.</p> <p>8. מבני משק חקלאיים - בתחום המגורים בחלקה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד אשר הוקמו בהיתר. כל שינוי במבנים אלו, באישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>9. שימושי פל"ח, שימושים תומכים לפעילות החקלאית :</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן :</p> <p>אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישוב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.</p> <p>שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתדיישוב כגון :</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכות 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>
4.1.2	<b>הוראות</b>

4.1	מגורים בישוב כפרי
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית יזרעאלים.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ביחס לשימושי פל"ח :</p> <p>1. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח -</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשירותי לבעלי מקצועות חופשיים 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 שירות. מבנה פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופתוח למגרש אשר תציג 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 תוכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>2. 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 באישור משרד איכות הסביבה, 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 כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים 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.</p> <p>ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. 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>ח. 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 45 DBA בשעות הלילה מ- 22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהסכדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.                      י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.                      3. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי : בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      4. חניה ותחבורה :                      דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.                      5. תנאים להיתר :                      הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.                      6. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה :                      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, שירותי 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>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו שימושים חקלאיים ע"פי המפורט בתכנית ג/20938.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                      ע"פי המפורט בתכנית מס' ג/20938.</p>

## 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			
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
												עיקרי	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(2)	(1) 3	50	895	150	745	2500	11A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 5	(4) 5	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2)	(1) 3	50	895	150	745	2500	11A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	1	50	55	5	50	2500	11A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	(7) 6.5	4	50	(6) 160		160	2500	11A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0	(9) 3	(9) 3	2	(8) 9		50	140		140	2500	11A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0	(9) 3	(9) 3	1	(8) 9		50	200		200	2500	11A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(10)	(11)	(10)	10341.58	11B	מבני משק	מבני משק

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) שלושה מבנים נפרדים.
- (2) 8 מ' בגג שטוח, 9.5 מ' בגג משופע למעט מבנים קיימים בהיתר.
- (3) בתוספת גלריה.
- (4) וכמסומן בתשריט.
- (5) צמוד יחידת דיור רגילה בקווי בניין של מגורים בישוב כפרי.
- (6) יחידות האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.
- (7) 6.5 מטר לגג רעפים ו- 4.5 מטר לגג שטוח.
- (8) 9 מטר לגג רעפים ו- 8 מטר לגג שטוח.
- (9) או כפי שמסומן בתשריט.
- (10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בהתאם לתכנית ג/20938.
- (11) בהתאם לתכנית ג/20938.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה פיננסי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד איכות הסביבה.
6.2	<b>ניקוז</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.
6.3	<b>חשמל</b>
	<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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>3. תיל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>6. קו חשמל מתח על-עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מטר (מציר הקו)</li> <li>7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מטר (מציר הקו)</li> <li>8. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>9. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>10. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>11. ארון רשת : 1 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> <li>12. שנאי על עמוד : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)</li> </ol> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ה. היות ועובר במרכז הנחלה קו מתח חשמל כל בניה מוצעת תעמוד במרחקים הנדרשים מהקו או לחלופין הקו יועתק ע"י חברת החשמל בהתאם לנוהלים של החברה.</p>
<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. היה והעתיקות שהתגלגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p>
<b>6.5</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<b>6.6</b>	<b>ביוב</b>
	<p>השפכים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של מושב נהלל.</p>
<b>6.7</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>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>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
<b>6.10</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו רשאית ועדה מקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של</p>



מבנים קיימים	6.10
<p>התכנית. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.</p> <p>2. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופעים בתשריט התכנית ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים :</p> <p>א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.</p> <p>ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. במקום שבו קיים מרווח הקטן מ-6 מ' בין מבנים קיימים יאטמו הפתחים באחד המבנים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

היטל השבחה	6.11
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישור התכנית המפורטת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11