

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0711093

שינוי גאומטרי של מגורים בנחלה מספר 16 - כפר יהושע

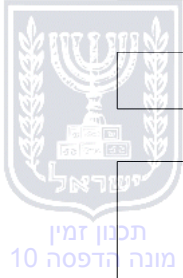
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על נחלה מספר 16 במושב כפר יהושע.
תכנית זו באה לבצע שינוי גאומטרי על ידי איחוד וחלוקה תכנוני בשטח מגורים ובשטח חקלאי בנחלה, על מנת להסדיר את המשרד הקיים. לפי הוראות סעיף 62(א)א 1 לחוק התו"ב.
בנוסף התכנית באה להסדיר את הקווי בנין למשרד הנדון בנחלה לפי הוראות סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.
התכנית אינה משנה זכויות בניה מוקנות בהתאם לתכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גאומטרי של מגורים בנחלה מספר 16- כפר יהושע

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 254-0711093

1.2 שטח התכנית 38.009 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	214952
קואורדינאטה Y	731565

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב כפר יהושע, נחלה מספר 16.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: כפר יהושע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר יהושע			

שכונה נחלה מספר 16.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11264	מוסדר	חלק	32	
12714	מוסדר	חלק	39	
12715	מוסדר	חלק	30, 49	16, 54

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 10



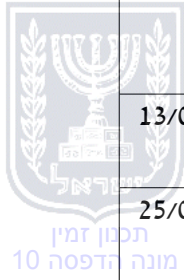
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/02/2003	1520	5159	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12139.	החלפה	ג/ 12139
25/07/2006	4448	5559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14433. הוראות תכנית ג/ 14433 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14433
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
28/07/1994	4517	4235	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 5473.	החלפה	ג/ 5473
10/08/2011	5993	6278	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 18748.	החלפה	ג/ 18748



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		איתי זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי קני"מ 1: 250	15: 49 20/06/2019	איתי זהבי	20/06/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 1250	10: 43 01/04/2019	איתי זהבי	01/04/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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	עידו ורחל רוזן			כפר יהושע	(1)		04-9834362	04-9831631	h_rosen@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר יהושע, נחלה מספר 16.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עידו ורחל רוזן			כפר יהושע	(1)		04-9834362	04-9831631	h_rosen@netvision.net.il

(1) כתובת: כפר יהושע, נחלה מספר 16.

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	נוף הגליל	(1)		073-2548273	073-2548273	

(1) כתובת: ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.co.il



מנהל תכנון ומיתון
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון ומיתון
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	השושנים	20	04-6013680		kamsur@zah av.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
פל"ח	בהתאם להגדרות המפורטות בתכנית ג/18478 המאושרת לשמושי פל"ח

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 גאומטרי של שטח המגורים ושינוי קוי בנין בנחלה 16 להסדרת מצב קיים, כפר יהושע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גאומטרי של שטח המגורים בנחלה באמצעות הצרחת שטחים ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב.
- שינוי קווי בנין בהתאם לקיים ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

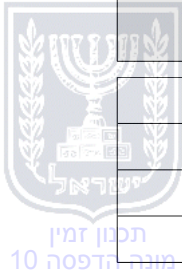


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	39
קרקע חקלאית	49, 32, 30
שטח פרטי פתוח	54, 16



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	2,373.52	6.25
קרקע חקלאית	33,689	88.63
שטח פרטי פתוח	1,946.9	5.12
סה"כ	38,009.42	100

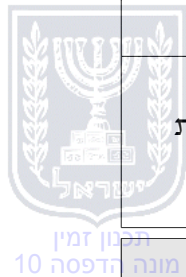
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,373.51	6.24
קרקע חקלאית	33,689.05	88.63
שטח פרטי פתוח	1,946.88	5.12
סה"כ	38,009.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, תעסוקה, בטחון ובריאות, מערכות טכניות ומתקני שירות, חניה מקורה, בריכת שחיה פרטית, מבני משק חקלאיים. בנוסף לשמושי המגורים יותרו שמושי פלי"ח בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לתכנית זו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תכליות והוראות לשימושים :</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 שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>(3)בטחון ובריאות.</p> <p>(4)מערכות טכניות ומתקני שירות, המשמשים את המגורים. אחסנה (ניתן לבנות עד 10 מ"ר במבנה עזר).</p> <p>(5)חניה מקורה :</p> <p>א- כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה. ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש שכן.</p> <p>ב-מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין.</p> <p>(6)קומת עמודים מפולשת, (תיחשב במניין הקומות המותרות).</p> <p>(7)בריכת שחיה (פרטית לשימושי דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר. שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ'. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבנין. בין הבריכה למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מ'. הבריכה חייבת להיות מוקפת בגדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מ"ר, כחלק מפיתוח שטח.</p> <p>(8)מבני משק חקלאיים - בתחום המגורים בחלקה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקדמו לפני מועד אישור תכנית זו.</p> <p>(9) תותר גדר בנויה עד 0.5מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' לאישור הועדה המקומית. גובה מקסימלי לחזית קירות תומכים-2 מ'.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס,מרעה.</p> <p>2.בתי צמיחה.</p> <p>3. בית גידול לפטריות.</p>



4.2	קרקע חקלאית
	<p>4. מבנים לגידול בעלי חיים(דיר צאן, רפת,אורווה), למעט גידול חזירים.</p> <p>5. לולים לגידול עופות, למעט עופות מים.</p> <p>6. חווה לגידול יענים (ללא משחטה).</p> <p>7. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה : - בית אריזה, מחסן חקלאי. - עיבוד תעשייתי ביתי של התורת החקלאית, מכון רדיה, מחלבה. - משרד משקי.</p> <p>8. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי - גנרטור, בריכת אגירה וכדומה.</p> <p>9. דרכי גישה, חניות וגינון.</p> <p>10. שימושים וגידולים שאינם מפורטים לעיל- לשיקות דעת הועדה המקומית ועל פי מפרט באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.</p> <p>11. עופות מים, בריכות דגים וכלביה- על פי תכנית מפורטת.</p> <p>12. לא תותר הקמת מפעל קומפורט.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.</p>
ב	<p>אזורים מיוחדים</p> <p>מרחקי הצבה של מבנים חקלאיים משימושים גובלים יהיו לפי המרחקים המעודכנים מתכנית מבנים חקלאיים ג/21904 וע"פ עדכונה מעת לעת.</p>
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1) שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.</p> <p>2) מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש.</p> <p>3) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.</p> <p>4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5) דרכים חקלאיות.</p> <p>6) מקלטים ציבוריים.</p> <p>7) חניות ודרכים להולכי רגל.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. פיתוח ובניה באזור זה על פי תכנית בינוי.</p> <p>ב. כל גידור באזור זה יקבל את אישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
														מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	(6) 3	(5) 10	(4) 3	(3)	681			(2) 146	(1) 535	1200	39	מגורים בישוב כפרי
(10) 5	0	3	3		2	(9) 9	(8) 4	60	160				160	1200	39	מגורים בישוב כפרי
(10) 5	(10) 0	(10) 3	(10) 3		2	(9) 9		60	140				140	1200	39	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)		2	(9) 9		60	(12) 200				(11) 200	1200	39	מבני משק
(7)	(7)	(7)	(7)		(16)	(16)		(16)	(14)			(15)	(14)	(13)	30, 49, 32	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (א) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (ב) גובה מבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (ג) חניה- תותר בניה בקו בנין קדמי וצדדי 0 בהסכמת שכן, אחורי 3 מ'. קומה 1 גובה מבנה עד 4 מ'.
- (ד) סך כל הזכויות בניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על האחוז המותר למבנים לגידול בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה, 80% במקרה של בתי צמיחה.
- (ה) סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- (ו) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים קבוצה 2 לקבוצה 3 ולהיפך, זאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (ז) המרחקים בין שימושים חקלאיים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

(ח) באזור המגורים יותרו שני מבני מגורים + 2 חניות + 2 מבני עזר ע"פ הוראות תכנית ג/12139. גודל מבנה המגורים לא יעלה על 370 מ"ר למבנה אחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 45% או 535 מ"ר הנמוך מביניהם.

(2) לפי 12% או 146 מ"ר הנמוך מביניהם.

(3) 450 מ"ר.

(4) כולל יחיד קטנה בשטח עד 55 מ"ר.

(5) 10 מ' גג משופע, 8 מ' לגג שטוח.

(6) +2 עליות גג.

(7) לפי תשריט.

(8) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.

(9) לגג רעפים, 8 מ' לגג שטוח.

(10) או לפי תשריט.

(11) שמתוכם 100 מ"ר עבור גידול בע"ח.

(12) לשימושי פלי"ח מקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים, בכל מקרה לא יותר מ-60% סה"כ שטחי בניה בשטח המגורים לכל השימושים.

(13) ע"פ תכנית ג/21904.

(14) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ע"פ המאושר בתכנית ג/14433. ראה טבלה מצורפת.

(15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ע"פ המאושר בתכנית ג/14433. ראה טבלה מצורפת.

(16) ע"פ המאושר בתכנית ג/14433. ראה טבלה מצורפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.
- לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. לא ינתנו היתרי בנייה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שקול דעת הוועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ו. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת (שימושים המפורטים בסעיף (2)(3) 4.1.2) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ז. תנאי למתן היתר לשימושים המפורטים בסעיף (2)(3) 4.1.2 הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
- ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ט. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- י. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח שבהם עובר קו חשמל ע"פ תמ"מ 2/9 אישור של חברת חשמל.
- יא. מיגון אקוסטי ככל שידרש יהיה תנאי למתן היתר בנייה.
- יז. משרד הבטחון:
- א. מכשול זה אינו דורש סימון יום ולילה.
 - ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
 - ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה



	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 39 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ד. בעת הוצאת ההיתר שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: 1. בפקס למספר: 03-60659954 או במייל: air21@idf.gov.il 2. יש לוודא קבלת ההודעות במדור בטלפון: 03-6063866</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. בקשה להיתר בניה עבור מבנה חקלאי בתחום הנחלה תהיה בהתאם לתנאים למתן היתר בניה בתכנית ג/14433. ב. בקשה להיתר בניה בשטח חקלאי תהיה בהתאם לתנאים למתן היתר בניה בתכנית ג/14433. כל הוראות תכנית ג/14433 תחול על השטח החקלאי בנחלה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה מיקום גדר וקרן הגדר בתחום מגרש המבקש ולא מחוצה לו.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הוראות עיצוב אדריכלי: א. לא יותקנו צינורות מים, גז, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזותית קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית. ג. הצבת צלחות לווין לקליטת שידורים תותר רק בצידו האחורי של המדרש/המבנה. ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p> <p>הנחיות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות בתכנית ג/12139 סעיף 3.3 ס"ק א. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 אזורים מיוחדים</p> <p>הוראות התכנית המאושרת ג/13344 תמשיך לחול על השטח החקלאי בתחום התכנית.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 חשמל</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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים</p>	<p>6.6</p>



6.6	חשמל
	<p>שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים 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, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 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 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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. 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.
6.8	הוראות פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> א. תכניות פיתוח: ב. בעלי הבתים יחויבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח שיהיו חלק מהיתר הבניה. ג. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות ושינוי בולט של פני הקרקע הטבעיים כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שונים.
6.9	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2582/0 "שם, תל"י י"פ: 1091 עמ"מ 1383 מיום: 18/5/1964; 6830/0 "צרור, ח"י י"פ: 4539 עמ"מ 4204 מיום: 03/07/1997. הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.15</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>	

6.16 חומרי חפירה ומילוי

6.16

בלבד.
 תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה 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.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער למימוש התכנית: 7 שנים מיום אשורה



תכנון זמין
 מונה הדפסה 10



תכנון זמין
 מונה הדפסה 10