

הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0586578

ג/24431 הפרדת מגרש מנחלה 21 מנחמיה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעינות
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

התכנית מוגשת ע"י החוכרים בט ויואב לונדונר . שטח התכנית 2.921 דונם .
התכנית ממוקמת במנחמיה.
להלן המצב :

בשטח המגרש קיימים בפיצול 2 בתים ומבנה חקלאי כולם בהיתר.
התכנית מחלקת את המגרש בהתאם לבנוי בפועל ובהתאם לצורת המגרש שאינה רגולרית.
לאחר החלוקה -

יהיה מגרש אחד עבור מגורים בישוב כפרי שכולל בית בנוי וסככה חקלאית
ומגרש נוסף למגורים שכולל את הבית לפי היתר.

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה לכל אחד מהמגרשים בהתאם לזכויות הקיימות
כמו כן מוסיפה התכנית מוסיפה שימושי פל"ח, בהתאם להחלטות רמ"י ולהנחיות קבועות בנושא של ועדה
מחוזית (סוגי שימושים וגודל זכויות)



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/24431 הפרדת מגרש מנחלה 21 מנחמיה
מספר התכנית	202-0586578	
שטח התכנית	2.921 דונם	
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	עמק המעינות
	קואורדינאטה X	252296
	קואורדינאטה Y	731518

1.5.2 תיאור מקום
מנחמיה - נחלה 21
גוש 15469 חלקות 18,19,20

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מנחמיה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מנחמיה	מנחמיה

שכונה מנחמיה - נחלה 21

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15469	מוסדר	חלק		18-20

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
17/12/1989	1	3724	התכנית מבטלת קביעותיה של תכנית ג/330 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/330



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:03 08/08/2018	יצחק שפירא	08/08/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23

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	בט לונדונר			מנחמיה	החקלאי	21			avishke@gmail.com
	פרטי	יואב לונדונר			מנחמיה	החקלאי	21			avishke@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בט לונדונר			מנחמיה	החקלאי	21			avishke@gmail.com
פרטי	יואב לונדונר			מנחמיה	החקלאי	21			avishke@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		kamal@nawatha.com

(1) כתובת: ת.ד. 439.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים	- גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם - מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה, וקירור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית בה נכללות הקטגוריות הבאות	1. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא : יקב, בית בד, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 2. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. לכל דבר, דוגמת מגידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. 3. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 4. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות	1. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדקלמן : 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'). 2. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב 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 באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. 3. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב כגון : גלריות, וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, ועוד. - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

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 מגרש לשני מגרשים נפרדים, תא שטח 101 ותא שטח 102
התכנית מחלקת זכויות קיימות בין המגרשים ומוסיפה זכויות לתא שטח 102

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש לשני מגרשים
2. קביעת ייעוד וזכויות לכל תא שטח מתוך הזכויות הקיימות.
3. תוספת יחיד עבור תא שטח 102.
4. תוספת זכויות עבור פליח לתא שטח 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מגורים בישוב כפרי	102

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	102
להריסה	מגורים א'	101
להריסה	מגורים בישוב כפרי	102
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,921.93	100
סה"כ	2,921.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	788.83	27
מגורים בישוב כפרי	2,133.03	73
סה"כ	2,921.87	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים (כולל בריכת שחייה ומשרד ביתי)
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלה 5.</p> <p>2. הוראות בדבר בריכת שחיה: 1. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בשטח החצר. 2. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. 3. הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 לפחות, ושער הניתן לנעילה. 4. התקנת מקפצות אסורה. 5. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים ופלי"ח (כולל בריכת שחייה, משרד לבעלי הנחלה, יח"א), מבנים חקלאיים לגידול ולאחסון ומשרדים עבור חקלאות
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>הוראות בדבר מגורים בישוב כפרי:</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו כפי המופרט בטבלה 5.</p> <p>הוראות בדבר בריכת שחיה:</p> <p>1. תותר הקמתה של בריכת שחייה פרטית בשטח התכנית.</p> <p>2. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספרר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>3. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים, במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</p> <p>4. במידה ובריכת השחייה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>5. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה.</p> <p>6. גובהו של הקירוי של בריכת השחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי תוכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>7. התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>הוראות בדבר יחידות אירוח:</p> <p>1. חדרי האירוח יבנו נפרד ממבני המגורים והכניסה אליהן תהיה נפרדת, אך תותר בניה בצמוד למבנה המגורים הקיים, עפ"י רצון החקלאי, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>2. כל יחידת נופש תכלול בתוכה יחידה סניטרית.</p> <p>3. חומרי הבניה יהיו עמידים ועפ"י הוראות התקן הישראלי.</p> <p>4. חדרי אירוח כפריים, צימרים, יהיו בהתאם לתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר בניה.</p> <p>5. לא תותר הגשת בקשה להיתר בניה שלא ע"י בעל הזכות בנכס או החוכר, וכן לא תותר השכרת</p>

4.2

מגורים בישוב כפרי

משנה של יחידות האירוח בנפרד מן הנחלה.

6. מס' הצימרים שיוקמו, יותנה במס' מקומות החניה האפשריים בתחום הנחלה אשר לא יפלו ממקום חניה אחד לצימר.

הוראות בדבר מבנים חקלאיים:

1. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה 5

2. תותר בניית מבנים עבור שימושים בקבוצה 1-2 בהתאם לצורך ולתקנות הנוגעות לסוג הפעילות ובאישור משרד החקלאות.

3. מרחק בין המבנים החקלאיים ובינם לבין מבני המגורים יהיה לפי הנחיית משרד החקלאות מונה הדפסה 23 תכנון זמין

4. תותר הקמה של משרד לצרכי ניהול הגידול החקלאי בשטח כחלק מהמבנה החקלאי הרלוונטית.

5. חל איסור גידול בע"ח



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מזרחי	ציד-י- ציד-י-שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	101	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	300			50	250	788	101	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	625			50	575	2133	102	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	160				160	2133	102	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	140				140	2133	102	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
					200				200	2133	102	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי

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. הבריכה תוגדר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה ו/או בסגירה נגללת עמידה לפי תקן.
- ב. יותר שימוש בתא שטח 101 - עבור משרד ביתי בגודל עד 60 מ"ר מתוך הזכויות הבנייה הקיימות.
- ג. תא שטח 102 - שטח מבני עזר - סככה לחניה 15 מ"ר(שטחי שרות), מחסנים 30 מ"ר (מכסומים) (שטחי שרות), משרד לצרכי ניהול הגידול החקלאי של עד 60 מ"ר(תעסוקה).
- ד. במידה ויהיה צורך בתוספת בניה על בית קיים העומד בסטיה מהוראות תכנית זו, יהיה בסמכות הועדה המקומית להתיר הבקשה בלבד שלא תיהיה חדירה למגרשים אחרים.
- ה. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבנייה לא ישונו.
- ו. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ז. הוועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בין השימושים המבוססים על הפעילות החקלאית-קבוצה 2, לבין שימושים תומכי חקלאים פעילים - קבוצה 3, בתנאי ששך כל זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר. תותר בנייה לשימוש תיירותי ואירוח כפרי בשטח מקסימלי של 160 מ"ר, שאינם כלולים בשטח המגורים לבנייה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הגובה יימדד מן הקרקע הטבעית במקום הגובה של התפר בין חזית הבית לבין הקרקע.
- (2) כפי המופיע בתשריט.
- (3) מדובר ב-2 מבנים נפרדים.

(4) מדובר על מספר יח"א ולא על מספר יח"ד.

(5) גובה יחידות אירוח גג שטוח - גובה עד 3.5 (פני מעקה הגג) גג רעפים - גובה עד 5 מ' (רום גג).

(6) 7 מטר במבנה משק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלקות למגרשים של שטח התכנית כולה או חלקה לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לכל דין</p>
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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3. מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל. י. ארון רשת - 1 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה 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/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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. 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>

<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>ניקוז- א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. מים- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. קווי ומתקני טיפול בשפכים יוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות ועל פי נמלצות תחום כנרת ברשות המים במטרה למנוע זיהום מים עיליים ומי תהום באגן ההיקוות של הכנרת. תברואה- א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. ב. תשטיפים מבריכת השחיה ומשימושי פל"ח הקיימים והעתידיים ינוקזו ישירות למערכת הביוב ולא למערכת הניקוז.</p>	
<p>6.5</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>גדרות - חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בהתאם לנספח נופי ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גדרות הפונות לחזית קדמית לא יעלו בגובהן על 1.5 מ'. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.6 מ' בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות, אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p>	
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל". ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.7</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.8</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ</p>	

6.8

שמירה על עצים בוגרים

להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.9

פסולת בניין

"היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן תעודת גמר 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 האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה".

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.10

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט וממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית

6.11

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה

6.12

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.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת התר בנייה</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים: א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.</p> <p>ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.</p> <p>2. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.</p> <p>3. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד מהנדס הוועדה (כמפורט בסעיף 6) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאות, מטרד בטיחותי רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>4. היתר בניה לשימושים יח"א, מסחר ומשרד יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>5. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>6. תותר המרת מבנים חקלאיים קיימים עבור מגורים/ מבנה תיירות חקלאית/ שטחי אחסנה ושרות עבור מגורים. במידה ומבנים אלו עומדים בהוראות תכנית זו ובהוראות סעיף 5, וכחלק מזכויות הבניה המאושרות בסעיף 5 ולא בנוסף.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>8. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית 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 התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, 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.</p> <p>9. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות, והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף 8 לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>10. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>11. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>12. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>13. לאחר ניצול של 30% מסך הקיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (דוגמאת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא ינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבורח את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה)</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי המציג את כלל השימושים המוצעים בתכנית ביעוד "מגורים כפרי", לרבות חניה נגישות מפלסים וכד'.</p>	

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	15. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת דו"ח סיסמי ערוך ע"י יועץ קרקע.
6.15	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	תנאי למתן היתר בניה מותנה בהריסת המבנים / גדרות המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע
6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23