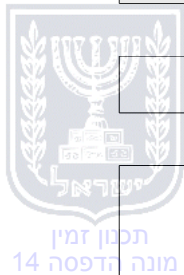


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0614701

הסדרת מבנים קיימים והוספת פל"ח בנחלה 61 - מגן שאול ג/24598



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגלבוע
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
28/05/2019  
להפקיד את התכנית  
14/11/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המוצעת התרת שימושי פל"ח בשטח המגורים בנחלה לצורך הסדרת הפעילות הקיימת - עיבוד ושיווק תבלינים - במבנה קיים והגדרת השימוש במבנה משק קיים כבית אריזה, משרד, חדר קירור וחניה תפעולית מקורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מבנים קיימים והוספת פל"ח בנחלה 61 - מגן שאול ג/24598	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
204-0614701	מספר התכנית	
6.937 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי  
 הגלבוע  
 קואורדינאטה X 228775  
 קואורדינאטה Y 714100

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב מגן שאול שכונה דרום מערבית.

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

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : מגן שאול

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	61	מגן שאול	מגן שאול

שכונה מגן שאול

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20251	מוסדר	חלק		1

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 14



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 14

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/2002	3752	5105	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12553 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12553



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			האני בשארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		האני בשארה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 53 26/07/2019	האני בשארה	02/11/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**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			מגן שאול מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מגן שאול	מגן שאול		04-6400337	04-6400337	mshaul5@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה דניאל			מגן שאול	מגן שאול	61	072-2505077	077-2016191	danieltav382@gmail.com
פרטי	דליה דניאל			מגן שאול	מגן שאול	61	072-2505077	077-2016191	danieltav382@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

**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	שכ רום	9 א	04-6572496	04-6572496	bishara.hani@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אוסמה אליאס	691		נצרת	ש נמסאווי		04-6452501	04-6562268	u0504650282@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



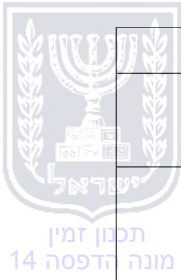
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 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.
שימושי פל"ח	שימושים לא חקלאיים (פל"ח) : <p>קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למינהם.</li> <li>- מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</li> <li>- סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ul> <p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים אומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמצויות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכירת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ה. שיווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> </ul> <p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : 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').</li> <li>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר,</li> </ul>



מונח	הגדרת מונח
	<p>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.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון :</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת 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 (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>

**כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.**

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת שימושי פל"ח באזור המגורים בנחלה והגדרת השימוש במבנה משק קיים כבית אריזה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימושי פל"ח באזור המגורים בנחלה לצורך הסדרת הפעילות של עיבוד ושיווק תבלינים במבנה קיים.
2. הגדרת השימוש במבנה משק קיים כבית אריזה, משרד, חדר קירור וחניה תפעולית מקורה.
3. שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
4. קביעת שימושים מותרים, זכויות בניה ותנאים למתן היתר.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	61A
קרקע חקלאית	61B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	61A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	61B
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	61B
מבנה מוצע	מגורים בישוב כפרי	61A

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	2,887.94	41.63
משקים חקלאיים	4,048.68	58.37
סה"כ	6,936.62	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,887.96	41.63
קרקע חקלאית	4,048.67	58.37
סה"כ	6,936.63	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים : בשטח זה יותרו שלוש יחידות דיור בשלושה מבנים נפרדים. יותרו חניה מקורה, מחסן, גינה, משרד לבעל עסק חופשי.</p> <p>ב. שימושי פל"ח בהתאם לסעיף 1.9 הגדרות :</p> <p>1. בשטח זה יותר השימוש במבנה משק קיים לעיבוד תבלינים.</p> <p>2. בשטח זה יותר השימוש במבנה משק קיים לפעילות בית אריזה, משרד, חדר קירור, חניה תפעולית מקורה, וכן שימוש במבנה משק קיים כמחסן משקי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה בנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום המגורים בנחלה ואשר תציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.</p>
ב	<b>תנועה</b>
	<p>דרכי גישה פנימיות לנחלות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות/נחלות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק יוכל בעל העסק להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, ובהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שימוש עיקרי :-</p> <p>* עיבוד חקלאי, מבני משק חקלאיים לשימוש חוכר הנחלה כולל מבנים לבעלי חיים ומבנים לגידולים מוגנים. מבנים לשירות ייצור חקלאי בנחלה, כולל אחסנת ציוד וחומרים וחניה מקורה לרכב חקלאי.</p> <p>* מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזורי ריגשות 6.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 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	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(3)	(3)	(3)	(3)	2 (2)	650	500	2887.94		61A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	240	240 (4)	2887.94	מבנה לעבוד תבלנים	61A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	420 (5)	420 (5)	2887.94	עיבוד תוצרת חקלאית	61A	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי	
(9) 5	(9) 3	(9) 3	(9) 3	1	65 (6)	65 (6)	4048.68		61B	מבני משק	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית ו/או חפורה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג משופע.

(2) שתי קומות ועלית גג.

(3) לפי התשריט.

(4) מבנה לעיבוד תבלנים, אריזה ושיווק.

(5) השטח כולל בית אריזה + משרד + חדר קירור + מחסן + חניה מקורה.

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה הינם בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזור רגישות 6.

(7) מרחק מזערי בין מבני משק לבין מגורים יהיה 10 מטרים.

(8) 7 מ' לגג שטוח ו-8 מ' לגג משופע.

(9) או לפי התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### עיצוב אדריכלי

כללי :

1. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).
2. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
4. לא תותר התקנת אנטנות.
5. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלוויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב.
- התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
6. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
7. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
8. לא יותר שילוט פרסומות במגרשי המגורים.

הוראות עיצוב אדריכלי :







1. גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והוראות בניה החלה על אותו איזור. בנין הנבנה בשלבים, יראה בכל שלב כאלו הושלמה בניתו - גם אם לא נבנה במלוא היקיפו המורשה בהיתר.
2. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר על החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בנייה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר תשריט מפורט למגרש, הכולל : מיקום המבנים בחלקה/במגרש, מפלסי הדרכים ומפלסי המגרש, פתרון נגישות למגרש, חניה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף אינה פרטנית), עצוב גדרות, מיקום גינות ונטיעות.

### 6.2

#### סביבה ונוף

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה :

- א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.
- ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים : 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 איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.
- ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה.
- ד. לו תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעילות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו

	<b>סביבה ונוף</b>	<b>6.2</b>
	<p>האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ה. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ו. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים 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>ז. איכות האוויר :</p> <p>ככל שפעילות פל"ח שלדעת הועדה המקומית חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, תועבר הבקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת המצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש :</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום : 06:00 עד 22:00 - עד DBA 45 בשעות הלילה מ- 22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. במידה ותתקיים סתירה בין השימוש החקלאי לשימושי הפל"ח תינתן עדיפות לשימוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.</p>	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט מצב מוצע בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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 שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט מצב מוצע בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<b>6.3</b>
	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	<b>6.4</b>
	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<b>6.5</b>
	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא חלוקה כנדרש בחוק התו"ב.</p>	<b>6.6</b>
	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p>	<b>6.7</b>

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :

1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

3. תיל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

5. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (תא"מ) : 2 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

6. קו חשמל מתח על-עליון 110 - 160 ק"ו : 20 מטר (מציר הקו)

7. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35 מטר (מציר הקו)

8. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

9. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

10. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

11. ארון רשת : 1 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

12. שנאי על עמוד : 3 מטר (מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן)

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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 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.



<b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.8</b>
<p>1. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת תהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה : תנאי למתן היתר בניה למבנה המיועד לשימושי פלי"ח אישור משרד הבריאות לגבל סילוק האשפה והשפכים.</p>	
<b>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.9</b>
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
<b>6.10 פיקוד העורף</b>	<b>6.10</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>6.11 שרותי כבאות</b>	<b>6.11</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום המגורים בנחלה ואשר תציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.</p>	
<b>6.13 מבנים קיימים</b>	<b>6.13</b>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<b>6.14 היטל השבחה</b>	<b>6.14</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>6.15 הריסות ופינויים</b>	<b>6.15</b>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. במקרה של הריסת בניה קיימת ובניה מחדש תחולנה ההוראות בהתאם למדיניות הפלי"ח של מחוז צפון.</p>

<b>6.16</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	<p>בהתאם למדיניות הועדה בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות:</p> <p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. 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>ג. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות לא חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. מבני משק מוצעים יותר להקים רק בחלק מחלקה א המיועד להקמת מבני משק למניהם לצרכי הנחלה ולעיבוד חקלאי.</p> <p>ח. לא תותר הקמת מבני משק חדשים בתחום המאושר למיגורים בנחלה.</p> <p>ט. הקמת מבני משק בחלקה א תוגש ותאושר ע"י משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.</p>

<b>6.17</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>היתר בניה יינתן לאח התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p>

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית חמש שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14