

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0601732

הצרכת שטח חקלאי ומגורים, כפר יחזקאל

צפון

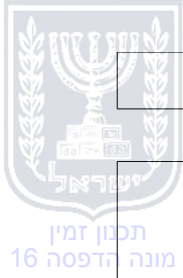
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית לשנות העמדת מגרש המגורים והשטח החקלאי בהתאם לצרכי המגיש ללא שינוי בסך שטחי היעודים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 204-0601732

1.2 שטח התכנית 4.002 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), 62א (א) (5)

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	הגלבוע
קואורדינאטה X	234199
קואורדינאטה Y	718631

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : כפר יחזקאל

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
23085	מוסדר	חלק		160

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
204-0299982	243A - 243B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
204-0299982	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0299982 ממשיכות לחול לרבות נספחי התוכנית.	7640	2254	13/12/2017
ג/ 12342	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12342 ממשיכות לחול.	5705	4013	20/08/2007



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				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		21/12/2017	יעל קוזוקרו-מלאכי	19: 21 14/01/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	גיורא מאור			גן נר (גבורים)	אורן	171	04-6421940		maor6421940@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיורא מאור			גן נר (גבורים)	אורן	171	04-6421940		maor6421940@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	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558263		shlomitb@land.gov.il
חוכר		גיורא מאור			גן נר (גבורים)	אורן	171	04-6421940		maor6421940@gmail.com
חוכר		הדר מאור			גן נר (גבורים)	אורן	171	04-6421940		maor6421940@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar o@gmail.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

לשנות העמדה של מגרש מגורים ושטח חקלאי שינוי בקווי בנין בקרקע חלקאית עקב שינוי העמדה של המגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרחת שטח מגורים ושטח חקלאי ע"פ סעיף 62 א (א) 1
שינוי בקווי בנין בקרקע חקלאית ע"פ סעיף 62 א (א) 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	243A
קרקע חקלאית	243B

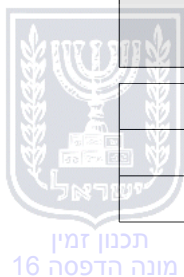
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,002.07	50.02
קרקע חקלאית	2,000.45	49.98
סה"כ	4,002.52	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,002.07	50.02
קרקע חקלאית	2,000.45	49.98
סה"כ	4,002.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

- השטח מתוך נחלה חקלאית שבו מותר לבנות מבנים למגורים בישוב כפרי, מבני משק, פלי"ח - שימושי מבוססי פעילות חקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) כמפורט להלן:
- קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים גידולים חקלאיים מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם לרבות גידול בע"ח. מחסנים לצרכי 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:
 - עבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: מחלבה, מגבנה, מיצים, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
 - חקלאות תיירותית - פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף מבקרים בפעילות החקלאית. לדוגמא, מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת מבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.
 - גידול בע"ח מיוחדים-כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פניות חי. קליטת מבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.
 - טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
 - ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית- והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
 - קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות:
 - תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים פסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').
 - משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך, ורווחה של המתיישבים-הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.
 - עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:
 - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.
 - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.
 - טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.
 - בריכה טיפולית.
 - הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.
 - קייטרינג, אפיה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.

הוראות

4.1.2



4.1	מגורים בישוב כפרי
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי: א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים. ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40*60 ס"מ.
ב	בינוי ו/או פיתוח הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח: קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פלי"ח המשמש כשירותים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית המגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פלי"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבני פלי"ח מסוג חנות ומשרד יותר גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה כנ"ל: הגשת תוכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התוכנית 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: התוכנית תכלול תוכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
ג	חניה דרכי גישה פנימיות תבוצענה ע"פ תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.
ד	תנאים למתן היתרי בניה הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפלי"ח: א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור המגורים. ב. לא תותר פעילות פלי"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים, 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 תופעת איסור מן האיסורים שנימנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלי"ח תותנה באישור המשרד להג"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות פלי"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם בנוסף להוראות החוק ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת

4.1

מגורים בישוב כפרי

המבנה לכניסות מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימאלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.

ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות האוויר - ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

ח. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באישור כפרי. יש להבטחי הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום מ-6 עד 45 dba. בשעות הלילה מ-6-22 לא יעלה על רעש רקע.

ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

יא. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב שבו קיימת מע' ביוב מרכזית.

ה

תנאים למתן היתרי בניה

א. הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותיתן 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.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה חקלאי עבור מבנה משק הינו אישור משרד החקלאות.

ו

תשתיות

בדיקת תשתיות וכושר נשיאה: לאחר ניצול של 40% 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 כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

ז

תנאי להפעלה

שימוש במבני פל"ח: כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים בישוב כפרי תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

אזור המיועד לשימושים חקלאיים כמשמעותם בתוספת הראשונה לחוק התו"ב.

בקרע חקלאית עם הנחיות מיוחדות מותר לבנות מבנים חקלאיים ומבני משק לסוגיהם לרבות גידול ואחזקת בע"ח

4.2.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ביישוב כפרי	243A	2000	40	10	(1)	(1)	50	2 (2)	1	(3)	2	1	3	4 (4)	
קרקע חקלאית	243B	2000	65	5	(1)	(1)	70			6	1	1	5 (6)	3 (7)	



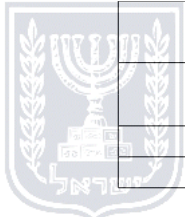
תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5	243A	מגורים ביישוב כפרי
0 (8)	243B	קרקע חקלאית

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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:

- בתחום אזור המגורים נחלה תותר בניית כל יחידות הדיור המותרות בשטח רצוף.
- מתוך זכויות הבנייה המפורטות בטבלת זכויות והוראות בניה, לכל נחלה יותרו שימושי פל"ח בהיקף של 300 מ"ר לכל נחלה ביעוד מגורים ביישוב כפרי וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות לפי הפירוט הבא: 140 מ"ר שימושים מבוססים על פעילות חקלאית כמפורט בקבוצה מס' 2 בסעיף 4.2.1. 160 מ"ר שימושים תומכים לחקלאים פעילים כמפורט בקבוצה מס' 3 בסעיף 4.2.1.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין שימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך, וזאת 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.
- יח' אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.
- (2) 2 מבני מגורים + יח"ד נוספת הצמודה לאחד משני המבנים.
- (3) למגורים 8.5 מ' לגג רעפים, 7 מ' לגג שטוח, לשימושים אחרים 6 מ'.
- (4) 0 עם קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- (5) 0 או 0 בהסכמת שכןמזרחי.
- (6) גובל בכביש 1.
- (7) דרומי.
- (8) גובל בחלקת המגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

היתרי בניה ינתנו ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח לכל תחום הנחלה, שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול: מפלסי פתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, גובה גדרות תומכים, סידורי אשפה ועוד. אפשר שתוכנית הפיתוח תכלול חלקים מתחום התוכנית, באישור הוועדה המקומית. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 250:1. תוכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז. בתוכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה

6.4**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי על עמוד

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

6.4

חשמל

דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום 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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 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)

6.5

ביו, ניקוז, מים, תברואה

מים

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

ביו

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביו, מאושרת ע"י משרד הבריאות.

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להג"ס והרשות המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, בהתאם לנספח הניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית.

מפלסי הבינוי יתאימו לטבלאות מפלסי ההצפה ומפלסי הבינוי המופיעים בנספח הניקוז בתוכנית 204-0299982.

באזורים בהם סגנה להצפה מנחל שיזפים או נחל יחזקאל יתוכנן רום המבנים בהתאם למפלסי ההצפה המופיעים בטבלה 5א ו-5ב בעמ' 16 בנספח הניקוז בתוכנית 204-0299982.

6.6 תקשורת קווי טלפון ותקשורת בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.	6.6
6.7 איחוד וחלוקה החלוקה המופיעה בתשריט הינה חלוקה תכנונית מנחה. תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו הינה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כחוק.	6.7
6.8 אקוסטיקה מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על: בשעות היום - 07:00-19:00 עד 45DBA. בשעות הלילה - 07:00-19:00 לא יעלה על רעש רקע. במידה וייגרמו מטרדי רעש יידרש היזם ו/או מפעיל העסק לבצע מיגון אקוסטי ולנקוט באמצעים תפעוליים למניעת מטרדי רעש.	6.8
6.9 פסולת בניין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. תוכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.	6.9
6.10 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש	6.10
6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה 1. חומרים מסוכנים: לא תותר פעילות חקלאית כלשהי, אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התש"ג 1993 (להלן חומר מסוכן), או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן, לא תותר תעסוקה, אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או מפליטת חומר מסוכן. כל תעסוקה שתחייב אחסון חומרים מסוכנים, תהייה חייבת אישור המשרד להג"ס ומשרד הבריאות. 2. מים ושפכים: לא תותר פעילות המייצרת שפכים סניטריים ותעשייתיים, ללא חיבור למערכת הביוב המרכזית בישוב. ככל שבשפכים הנוצרים נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים בייתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים. למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. שימור מים-ינקטו אמצעים לצמצום כמויות הנגר העילי ולשימור מים. 3. איכות אויר: לא תותר תעסוקה הגורמת למפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים, מעבר	6.11

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.11

למקובל בסביבה חקלאית המשולבת במגורים-אם לא ינקטו במהלכה אמצעים למזעור מטרדים אלו. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מרמה זו, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להג"ס.

4. מפגעי ריח:

אכסון מוצרי המזון לבהמות והובלתם יעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אויר באזור המגורים, באישור המשרד להג"ס.

5. אבק:

צמצום מטרדי האבק הנובעים מתנועת כלי רכב כבדים יעשה ע"י פיזור מלח על הדרכים שאינן סלולות, לפחות פעמיים בשנה. טיפול בתפזורת יבשה יעשה רק מתחת למשטח מקורה.

6. מניעת זיהום קרקע ומי תהום:

כל טיפול בחומרי מזון רטובים יחייב מערכת ניקוז נוזלים עודפים, שתמנע חדירתם אל מי התהום. הקפדה יתרה תעשה על ביטון בורות התחמיץ, בפיקוח המשרד להג"ס. תנאי למתן היתר בניה למבני משק, יהיה אישור המשרד להג"ס.

תנאים למתן היתרי בניה

6.12

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, פירוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמויות 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 בניה לשימושי פל"ח מכח תוכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרד הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להג"ס בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים (לפי שיקול דעת הוועדה המקומית).

ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להג"ס (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, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות אספקת 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 לשימושי פל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תוכנית זו.

6.12 תנאים למתן היתרי בניה	
ח. לא ינתנו היתרי בניה מכח תוכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.	

6.13 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תכנון תשתיות ציבוריות עד גבול המגרש	מתן היתר בניה למבני מגורים
2	ביצוע תשתיות ציבוריות עד גבול המגרש	מתן טופס אכלוס למבני מגורים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 7 שנים מיום אישורה

