

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0771881

שינוי חלוקת ייעודי קרקע והוספת פל"ח בנחלה מס' 80 - מגן שאול ג/25295

צפון

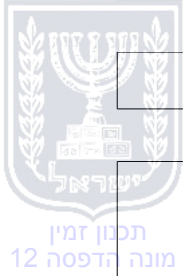
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

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

1. מטרת התכנית המוצעת הסדרת מבנים קיימים בשטח המגורים בנחלה מס' 80 בגוש 20611 חלק מחלקה 1 וגוש 20250 חלק מחלקה 3 וגוש 20251 חלק מחלקה 1 מגן שאול, ע"י הצרחת שטחים בין מגורים בישוב כפרי לבין השטח החקלאי בנחלה ללא שינוי סה"כ שטחי ייעוד הקרקע.
2. החלפת שטחים בין שצ"פ למגורים בישוב כפרי על מנת להסדיר בית מגורים קיים החודר לשטח השצ"פ ומסומן כיחידת דיור 1.
3. הוספת שימושי פל"ח באזור המיועד למגורים בישוב כפרי לצורך הסדרת הפעילות הקיימת של מחסן למבני משק.
4. לגיטימצה למבנה משק קיים באזור המגורים ובאזור החקלאי המשמש כמחסן לציוד חקלאי בהתאם לתכנית ג/12553.

* יצוין כי יוזם התכנית חיים דבוסק הנו הבעלים החדש של משק מס' 80, והוא רכש את הנחלה במצבה הקיים ומעוניין להסדיר את החריגות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי חלוקת ייעודי קרקע והוספת פל"ח בנחלה מס' 80 -
מגן שאול ג/25295

מספר התכנית 204-0771881

7.274 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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
הגלבוע
קואורדינאטה X 229154
קואורדינאטה Y 714560

1.5.2 תיאור מקום**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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מגן שאול	מגן שאול	80	

שכונה מגן שאול צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20250	מוסדר	חלק		5
20251	מוסדר	חלק		1
20252	מוסדר	חלק		1-2

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

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				האני בשארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		האני בשארה		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	07/11/2019	האני בשארה	11: 43 03/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/01/2020	האני בשארה	21: 03 11/01/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	מגן שאול מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		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	רונית ביטון			פתח תקוה	פתח תקווה	20	077-3233020	077-3233020	rointb396@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	פאולוס השישי		04-6572496	04-6572496	bishara.hani@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שוכאת נג'אר	783		דבוריה	דבוריה		04-6702523	04-6702523	sh-najjar@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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) : קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים : - גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למינהם. - 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 : 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, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 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. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות : א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב 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'). ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר,



מונח	הגדרת מונח
	יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, 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 ובשוב 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

שינוי חלוקת ייעודי הקרקע והוספת פל"ח בנחלה מס' 80 - מגן שאול

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרת מבנים קיימים בשטח המגורים בנחלה ע"י הצרחת שטחים בין מגורים בישוב כפרי לבין השטח החקלאי בנחלה (מס' 80) ללא שינוי סה"כ שטחי ייעוד הקרקע.
- החלפת שטחים בין שביל למגורים בישוב כפרי על מנת להסדיר בית מגורים קיים החודר לשטח השביל ומסומן כיחידת דיור 1, ללא שינוי סה"כ שטחי ייעוד הקרקע.
- הוספת שימושי פל"ח באזור המיועד למגורים בישוב כפרי לצורך עיבוד ואחסון תוצרת חקלאית.
- הוספת יחיד שלישית בנחלה.
- שינוי בקווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	80A	מבנה להריסה
קרקע חקלאית	80B	מבנה להריסה
שביל	701	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
80A	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה
80B	קרקע חקלאית	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בנחלה	3,030.45	41.62
משקים חקלאיים	4,234.15	58.16
שביל	15.97	0.22
סה"כ	7,280.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,030.45	41.62
קרקע חקלאית	4,234.15	58.16
שביל	15.97	0.22
סה"כ	7,280.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. מגורים, חניה מקורה, מחסן, גינה, משרד לבעל עסק חופשי.
- ב. שימושי פל"ח בהתאם לסעיף 1.9 הגדרות:
1. בשטח זה יותר השימוש במבנה משק קיים לעיבוד תבלינים.
 2. בשטח זה יותר השימוש במבנה משק קיים לפעילות בית אריזה, משרד, חדר קירור וחניה תפעולית מקורה.
 - ג. מבנה משק: שימוש במבנה משק קיים כמחסן משקי.

4.1.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

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.

ב**תנועה**

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.

ג**עיצוב אדריכלי**

- א. מבנה המיועד לפעילות פל"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 בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.
- 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.

ד**הנחיות מיוחדות**

בשטחים המשמשים לפל"ח על פי תכנית זו יחולו הוראות סעיף 1.9 - הגדרות.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

- שימוש עיקרי :-
- * 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.
 - * שטחי שירות :- בהתאם לתקנות הבניה (חישובי שטחים).
 - * מבני משק מוצעים יותר להקים רק בחלק מחלקה א המיועד להקמת מבני משק למניהם לצרכי הנחלה ולעיבוד חקלאי.
 - * לא תותר הקמת מבני משק חדשים בתחום המאושר למיגורים בנחלה.
 - * מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזורי ריגשות 6.
 - * זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי ריגשות

4.2	קרקע חקלאית
	6. * הקמת מבני משק בחלקה א תוגש ותאושר ע"י משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	השביל ישמש הולכי רגל, לדרך לרכב לדרך משולבת לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ופרגולות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לדוכני מפעל הפיס, לתחנות להולכת דואר, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר חניה לאורך השביל במקומות שיסומנו כמיועדים לכך בתשריט פיתוח. מקום השביל ורוחבו יהיה כמסומן בתשריט. אין להקים על קרקע שהיא מקום לשביל כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת השביל, החזקתו, תיקונו, או עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף השימושים. לא יונח בתוך שביל כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה, או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני השביל אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית. כוחה של הרשות המקומית לבנות באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל את השביל באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו השביל המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ו/או למחזיק ברכוש זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	80A		3040.65	712	150	50	3	7.5 (1)		2 (2)	4 (3)	4 (3)	6 (3)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	80A		3040.65	200 (4)		50		5		1	4 (3)	4 (3)	6 (3)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	80A		3040.65	160		50	4	5		1	4 (3)	4 (3)	6 (3)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	80A		3040.65	140 (4)		50		5		1	4 (3)	4 (3)	6 (3)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	80A	מחסן משקי	3040.65	127 (4)		50		5		1	4 (3)	4 (3)	6 (3)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	80B		4234.15	65 (6)		65 (7)		7 (8)		1	3 (9)	0	6

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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 המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7.5 מ' לגג שטוח ו-9 מ' לגג משופע.

(2) שתי קומות + עלית גג.

(3) קו בנין לבינוי קיים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקו הבנין הרשום בטבלת הזכויות.

(4) שימוש זה ממוקם במבנה קיים מס' 4.

(5) השטח הבנוי המיועד למחסן משקי בשימוש מבני משק יתקיים כל זמן שהמבנה קיים. במידה והמבנה ייהרס, הבינוי לשימושי פל"ח לא יעלה על 500 מ"ר בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית (160 מ"ר

תיירות, 140 מ"ר תעסוקה, 200 מ"ר חקלאי). כל תוספת בניה חדשה, תעמוד בהוראות התכנית..

(6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149..

(7) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149..

(8) 7 מ' לגג שטוח ו- 8 מ' לגג משופע.

(9) המרחק המזערי בין מבני משק עתידיים לבין מגורים יהיה 10 מטרים. 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..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.
6. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
7. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
8. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
9. 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 היקפו 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. לא 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



6.2	סביבה ונוף
	האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם. ה. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'. ו. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. ז. איכות האוויר : 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' כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים. ח. רעש : 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. ט. במידה ותתקיים סתירה בין השמוש החקלאי לשמושי הפל"ח תינתן עדיפות לשמוש החקלאי ביעוד החקלאי הסמוך.



6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



6.4	חלוקה ו/או רישום
	א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.5	חשמל
	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. 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)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.5	חשמל
	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.
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. ביוב : המבנים הקיימים בתכנית מחוברים לרשת הביוב המקומית של הישוב מגן שאול אשר מחוברת למט"ש קולחי הגלבו. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת תהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 4. תברואה : 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.
6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק

6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38 המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413. תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.	6.7
6.8 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	6.8
6.9 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.9
6.10 מבנים קיימים מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	6.10
6.11 היטל השבחה א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	6.11
6.12 הריסות ופינויים 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. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	6.12
6.13 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאי למתן היתר בניה פינוי פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד איכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס ביסוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.	6.13

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**6.13**

תנאי למתן היתר בניה בנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.

בהתאם למדיניות הועדה בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות:
א. לא ינתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

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 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.

ג. לא יינתן היתר בנייה 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).

ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות ל"שימושים קולטי מבקרים":
לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה

החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

תנאים למתן היתרי בניה**6.14**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

פסולת בניין**6.15**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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 הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד

6.15	פסולת בניין	
	לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.	
6.16	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 כדי שיקבע ע"י מהנדס הועדה 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 הועדה והרשות המקומית.	
6.17	שמירה על עצים בוגרים	
	על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כדי 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 כדי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 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.	
7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	ל.ר.
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע התכנית חמש שנים מיום אישורה		