

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0655720

ג/24885 פיצול מגרש מגורים א' מנחלה-משק 43, דבורה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית  
צפון  
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

מדובר בנחלה מס' 43 במושב דבורה הנמצא בגוש חבר שבחבל התענך.  
שטח הנחלה הינו כ-9 ד', מתוכם 2.78 ד' שטח המגורים בנחלה.  
התכנית החלה במקום היא תכנית מס' ג/14304 המאושרת מיום 7/11/2013.  
תכנית זו הגדירה:

3 יח"ד בגודל 275 מ"ר סה"כ כל אחת (225 מ"ר שטחים עיקריים ו-50 מ"ר שטחי שרות) = סה"כ 825 מ"ר.  
תכנית 40%  
גובה 2 קומות + עליית גג, 7.5 מטר בגג שטוח ו-9 מטר גג משופע.  
כל קווי הבנין 3 מטר.  
שימושים נוספים: יחידות קייט/צימרים ו/או משרדים של בעלי מקצוע חופשיים בסך 160 מ"ר.

התכנית מוגשת על מנת לאפשר ליורשים לממש את זכויותיהם בנכס בעקבות מות הוריהם.  
לצורך כך, התכנית מציעה לפצל מגרש מגורים א' משטח המגורים של הנחלה לרבות דרך הגישה למגרש.  
התכנית מקצה מגרש מגורים א':  
תא שטח 43B בגודל 500 מ"ר.

זכויות הבניה נגזרו/נלקחו מזכויות הבניה המאושרות בשטח מגורים בישוב כפרי (הנחלה).  
בתא שטח 43B זכויות הבניה תעמודנה על 265 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטח שרות.  
כמו כן התכנית מאפשרת שטח למשרד/עיסוק חופשי בסך 40 מ"ר ע"ח סך זכויות הבניה במגרש.  
ובכך תוספת זכויות הבניה המבוקשת בתכנית זו היא בסה"כ 40 מ"ר עבור העיסוק החופשי ביחס לזכויות המאושרות בנחלה ללא הפיצול.

זכויות הבניה בשטח המגורים של הנחלה הן: 225 מ"ר עבור כל יח"ד (2 יח"ד) + 55 מ"ר עבור יח"ד קטנה, 50 מ"ר שטח שרות לכל יח"ד + 160 מ"ר עבור קיט/ צימרים ו/או עיסוק חופשי.  
על מנת לא לפגוע במבנים חקלאיים קיימים, התכנית מציעה שינוי גאומטרי בשטח המגורים בנחלה ללא שינוי בשטחם של היעודים.  
התכנית מסדירה את קווי הבנין של המבנים הבנויים בשטחה. וכן קווי הבנין בין היעודים המוצעים בה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24885 פיצול מגרש מגורים א' מנחלה-משק 43, דבורה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

204-0655720 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 9.032 דונם

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	225360
קואורדינאטה Y	717475

### 1.5.2 תיאור מקום

משק 43 במושב דבורה.

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

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : דבורה

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	43		דבורה

שכונה שכונה דרומית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20766	מוסדר	חלק	60	

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
ג/14304	918,409

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
07/11/2013	1122	6689	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14304 בתחומה של תכנית זו. תכנית זו כפופה לנספחיה של תכנית ג/ 14304.	החלפה	ג/ 14304

**הערה לטבלה:**

במידה ותכנית מס' 204-0602656 המגדירה שימושי פל"ח בשטחי מגורים בנחלה תאושר לפני תכנית זו, הוראותיה יגברו לענין זכויות פל"ח.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 08 16/06/2020	גינין בליש	16/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 29

**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			דבורה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	דבורה	(1)		04-6499022	04-6499467	yakov@lan krylaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב דבורה ד.ג. עמק יזרעאל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נדב אלכסנדר כהן			דבורה	דבורה	43	052-2856484		ndbc1974@bezeqint. net

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	jeninearad@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net

(1) כתובת : פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

פיצול מגרש מגורים א' משטח נחלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גאומטרי בשטח המגורים של הנחלה.
2. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.
3. הסדרת הוראות בניה ושימושים ביעוד מגורים א'.
4. הסדרת קווי בנין עבור בניה קיימת.
5. קביעת הוראות להריסה.
6. הוספת יח' קטנה בנחלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	43B
מגורים בישוב כפרי	43A
קרקע חקלאית	43D

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	43A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	43D
להריסה	מגורים א'	43B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	43A
להריסה	קרקע חקלאית	43D

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500.49	27.67
קרקע חקלאית	6,537.23	72.33
סה"כ	9,037.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.28	5.54
מגורים בישוב כפרי	2,000.21	22.13
קרקע חקלאית	6,537.23	72.33
סה"כ	9,037.72	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותרו השימושים הבאים : מגורים, מחסן, מבנה חניה או סככת חניה, בריכת שחיה פרטית, משרד /עיסוק.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	מרתפים- יותרו מרתפים במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש מחסנים-יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרש המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה) וכחלק מהתכנון הארכיטקטוני הכולל. משרד/ עיסוק חופשי- יינתן היתר בניה למשרד/עיסוק רק בתנאי שהיקף ואופי הפעילות בו אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה הינו עמידה בתקנות התכנון והבניה בריכות שחיה ואישור משרד הבריאות.
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה יותרו השימושים הבאים : מגורים לרבות יח' הורים קטנה ומבני עזר. יחידות קיט ואירוח(צימרים) ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי. מבנים חקלאיים קיימים בלבד. מבנה חניה או סככת חניה. בריכת שחיה פרטית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. מחסנים ומבני עזר : יותרו רק בצמוד למבנים המותרים במגרש המגורים (מבנה מגורים או מבנה חניה). תכנונם יעשה כחלק מהתכנון האדריכלי הכולל. שטחם של מבני העזר הינו חלק משטחי השרות המוגדרים בטבלת הזכויות, ולא בנוסף. 2. שימושים שאינם מגורים בנחלה בלבד : בנחלה יותרו בנוסף למגורים גם תיירות ומשרדים של אנשי מקצוע חופשי. יחידות קיט ואירוח (צימרים) שיוקמו בנחלה יבנו בהתאם להנחיות הפיזיות של משרד התיירות. לכל יחידת קיט/ אירוח יובטח מקום חניה בתחום המגרש ושביל גישה נאות. משרדים של אנשי מקצוע חופשי יותרו בתוך או בצמוד למבנה מגורים, או במבנה נפרד. שימושים אלה יותרו בתנאי שהם לשימוש האישי של בעל הנחלה או אדם המתגורר באופן אישי בנחלה. לא תותר השכרה מכל סוג שהוא. היתר לשימוש מסוג זה יינתן רק בתנאי שאכן מקצועו של מבקש ההיתר או האדם המתגורר בנחלה שעבורו מיועד השימוש, תואם לשימוש המיועד. כמו כן, מתן היתר בניה רק בתנאי שהיקף ואופי פעילות התעסוקה אינם גורמים מטרד לבתי מגורים שכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב. 3. היתרי בניה :



<p align="center"><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p>כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה, כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.</p>	
<p align="center"><b>מבנים קיימים</b></p> <p>יותרו מבנים חקלאיים הקיימים בלבד מיום אישורה של תכנית ג/ 14304 (7.11.13).</p>	<p align="center"><b>ב</b></p>
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה הינו עמידה בתקנות התכנון והבניה בריכות שחיה ואישור משרד הבריאות.</p>	<p align="center"><b>ג</b></p>
<p align="center"><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>1. עיבוד חקלאי. 3. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי. 4. מבנים חקלאיים: מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד התוצרת החקלאית לשימוש ביתי בלבד ומשרד משקי לצורך ניהול הייצור החקלאי בלבד.</p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>פעילות חקלאית</b></p> <p>1. הפעילות החקלאית תותר בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה וכל התקנות התקפות לאותו זמן ובתנאי שלא תהווה מטריד לשימושים הסמוכים ובפרט למגורים (לרבות ריסוסים חקלאיים). 2. לא תותר בניית מבנים חקלאיים בשטח זה למעט כמפורט בסעיף 4.3.1. 3. עד שתאושר תכנית לריכוז מבנים חקלאיים, תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום חלקות א של הנחלות בתנאי שייבנו בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 1. לאחר מתן תוקף לתכנית ריכוז מבנים חקלאיים לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים לבעלי חיים בתחום חלקות א וכן מבנים העלולים להוות מטריד סביבתי חמור לשטחי המגורים הסמוכים. 4. היתרי בניה למבנים חקלאיים חדשים יתנו בהתאם לתנאים המופיעים בסעיף הנחיות איכות סביבה בסעיף 6.3-6.6. 5. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים יוצרי מטרידים סביבתיים כגון מבנים לגידול בע"ח ובתי צמיחה מחוממים באוויר. 6. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.</p>	<p align="center"><b>א</b></p>

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	3	(3) 2	9	1	40	315				מגורים א'		
(8) 3	(8) 0	(8) 3	(8) 3	(3) 2	(2) 9	(7) 3	(6) 40	605				מגורים בישוב כפרי		
(8) 3	(8) 0	(8) 3	(8) 3	(11) 1	(10) 6	(9) 4		160				מגורים בישוב כפרי		
5	20	5	5	1	10		(12) 500	500				מבני משק חקלאית		
50	20	(14)	(14)	1	10		(13) 80	(13) 80				מבני משק חקלאית		
20	20	(14)	(14)	1	12		(13) 40	(13) 40				מבני משק חקלאית		
5	20	5	5	1	6		(12) 50	50				מבני משק חקלאית		
3	20	5	5	1	4		(12) 50	50				מבני משק חקלאית		
5	20	5	5	1	6		(12) 250	250				מבני משק חקלאית		

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

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בנין קדמי למבנה חניה 0 או 1 מ'. חניה בקו צידי 0, בהסכמת השכן וניקוז לתוך המגרש המבקש.

ב. בריכות שחיה יותרו במרחק מינימלי של 2 מ' מגבול המגרש ובניין המגורים.

ג. 7.5 מ' גג שטוח, 9 מ' גג רעפים.

בגג שטוח ותותר עליית גג במידות פיר המדרגות ו/או פיר מעלית, בגובה מבנה מקסימלי של 9 מ'.

ד. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

ה. במידה ובריכות השחייה יקורו, שטח הבריכה המקורה יחושב כחלק מהשטח העיקרי ביעוד הקרקע.

מגורים א:

א. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. שטח משרד/ עיסוק חופשי לא יהיה יותר מ-40 מ"ר (עיקרי ושרות). שטחו יחשב מתוך סה"כ שטחי הבניה המותרים במגרש.

מגורים בישוב כפרי:

א. שימושים נוספים בנחלה- יותר שילוב שימושים או שימוש בודד מהשימושים המותרים ובלבד שסך שטחי הבניה יהיו עד 160 מ"ר.

ב. מחסנים ומבני עזר יותרו בצמוד למבנים המותרים בשטח או במרחק 5 מ' לפחות מהם.

ג. קו הבניין לבינוי קיים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקו הבניין הכתוב בטבלת הזכויות.

קרקע חקלאית:

קווי הבנין מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה. כאשר קו בניין קדמי נמדד ביחס לגבול אזור המגורים וקו הבניין הצידי משתנה ביחס לשימוש הנמצא בסמוך אליו, עפ"י המפורט להלן:

א. המרחקים בין שימושים חקלאיים גובלים יהיו על פי טבלת מרחקי הצבה של משרד החקלאות (נובעים מאילוצים וטרינריים) העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

ב. המרחקים בין שימושים חקלאיים יוצרי מטרדים (כגון מבנים לגידול בע"ח ובתי צמיחה) לבין מבני מגורים יהיו לפחות 50 מ"ר.

ג. אחוזי הבנייה מחסן חקלאי, משרד משקי וסככה חקלאית הינם מתוך אחוזי הבניה של מבנים לגידול בע"ח או בתי צמיחה.

בתי קייט:

א. במידה ויהיו במבנים נפרדים, מרחקם ממבנה מגורים לא יפחת מ-5 מ. המרחק בין כל 2 יחידות קיט שאינן במבנה אחד לא יפחת מ 3 מ"ר

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה כוללות 40 מ"ר עבור עיסוק חופשי.

(2) 9 מ' לגג רעפים או 7.5 מ' לגג שטוח.

(3) 2 קומות ועליית גג.

(4) כולל 55 מ"ר עבור יח"ד קטנה כחלק מבית המגורים של בעל הנחלה ולא בנפרד, 225 מ"ר לכל יח"ד.

(5) 50 מ"ר לכל יח"ד.

(6) לכל סוגי המבנים.

(7) 2 יח"ד + יח"ד קטנה כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא בנפרד.

(8) קו בניין לבינוי קיים יהיה בהתאם למסומן בתשריט. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקו הבניין הרשום בטבלת הזכויות.

(9) יח"א.

(10) 6 מ' לגג רעפים או 4.5 מ' לגג שטוח.

(11) קומה אחת או משולב בתוך בנין המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

(12) הערך הינו מתייחס למי"ר.

(13) הערך הינו מתייחס לאחוזים.

(14) לפי הערה ב' בהערות ברמת הטבלה בקרקע חקלאית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29






תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הרצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חנית רכב כבד בתחום אזור המגורים, לצורך כך יוקצה מקום חניה מיוחד מחוץ לאזור המגורים באתר מוסכם ומאושר על ידי הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>איכות אויר:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה למבנה לגידול בע"ח תתייחס לתכנון מיקום פתחים כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>ב. כל פעילות העלולה לגרום לפליגוזות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למגורדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <p>-תקנות למניעת מפגעים(זיהום אוויר מחצרים) התשכב 1962.</p> <p>-תקנות למניעת מפגעים(פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972.</p> <p>-תקנות למניעת מפגעים(איכות אוויר), התשנב 1992.</p> <p>-חוק למניעת שריפות בשדות התשי 1949.</p> <p>הוראות למבנים חקלאיים שונים:</p> <p>רפת חלב, בקר לבשר, דיר צאן ואורווה(להלן מבנה לאכסון בע"ח)</p> <p>א.מבנה לאכסון בעח על חצרותיו והמתקנים הנלווים אליו, ייבנה כשהוא מוגן מפני הרצפה ומפני חדירת מי גשמים.</p> <p>ב.מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל בריכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה.</p> <p>במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטיה(תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם זבל.</p> <p>ג. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה יישובית או איזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים. ברפת בשר, אורווה ודיר צאן, שיכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.</p> <p>ד. בתחומי המבנה לאכסון בע"ח יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל חוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.</p> <p>ה.שטחי מבנה האכסון שאינם מקורות כסככות, כולל חצרות ומשטחי האכסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו.שפכי מכון החליבה ותשטיפים ממבנה האכסון וממתקניו השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב</p>	<p><b>6.3</b></p>



איכות הסביבה	6.3
<p>המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם טיפול בתחומי המשק. ז. יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</p>	
איכות הסביבה	6.4
<p>חומרים מסוכנים :</p> <p>א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים(חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים(שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.</p> <p>ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>ה. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אגוומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p> <p>ו. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. אחסון דלקים :</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110.0/ מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים(מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיוב).</p> <p>יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה. שפכים תשטיפים וביוב :</p> <p>א. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית.</p> <p>זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>ב. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>ג. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. מבנים לגידול בעלי-חיים חדשים שיוקמו, או קיימים שיורחבו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום.</p> <p>המבנים יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים ייקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת, זבל, שתן ופרש.</p> <p>בשטח המבנה כולו, כולל החצרות הפתוחות תהא תשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, הכל בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.5	איכות הסביבה
<p>לולים(מטילות ו/או פיטום, הודים) :</p> <p>א. בתוך הנחלות אין להקים לולים פתוחים, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות איכות הסביבה טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.</p> <p>ב. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</p> <p>ג. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</p> <p>ד. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מוחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>ז. אוזים ועופות מים :</p> <p>א. אין לגדל אוזים ועופות מים בחצרות פתוחות בתוך הנחלות.</p> <p>ב. גידול אוזים ועופות מים בתחומי הנחלה יתבצע במבנה מבוקר בו מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום את המטרדים הסביבתיים.</p> <p>אין לבסס את הממשק במבנים מסוג זה על שכיפה מאסיבית במים באופן קבוע. ככלל, השימוש במים יותר רק לצרכי שתייה.</p> <p>ג. בלולים הממוקמים מחוץ לנחלות ריצפת סככת הפיכטם תהיה מוצקה, בלתי חדירה למים, ובעלת שיפועים מתאימים להבטיח שטיפה יעילה. שולי הרצפה יוגבהו למניעת גלישת לשלשת, שפכים ותשטיפים אל מחוץ למבנה.</p> <p>ד. הזרמת שפכים ותשטיפים אל מערכת האיסוף המרכזית תותר רק לאחר עמידה בדרישות טיפול קדם המבטיחות עמידה באיכויות שפכים המחויבות לגבי מערכת איסוף והטיפול המרכזית. יש להציג פתרון טיפול קדם העונה לדרישות אלו.</p> <p>ה. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>ו. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>ז. בכל מקרה של אי הבנה ואי בהירות, יקבעו כללי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. בתי צמיחה :</p> <p>א. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום כוכניקות של מיחזור תשכופים לצרכי השקיית המציג.</p> <p>ב. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>ג. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק ממקרים בהם עפי משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>
6.6	איכות הסביבה
<p>הוראות כלליות :</p> <p>1. היתר בניה :</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה למבנים לגידול בע"ח, חממות ומבנים נוספים שהפעילות בהם עשוי לגרום להשלכות סביבתיות צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בסמכות הועדה המקומית לדרוש בכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים</p>	

לגידול בעח שיצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנוגע לאפיונו של חיץ ירוק בין המבנים לבין שימושים גובלים.

ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי - אקולוגי.

ה. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.

ו. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.

מטרדים:

א. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

גמר שימוש במבנים:

א. 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי.

ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.

ב. בתי צמיחה - בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בפניו שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.

ג. בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למגורו במשך למעלה מ- 5 שנים יפורק או ייהרס.

הוראות למניעת מפגעים:

פסולת חקלאית:

א. איסוף הפסולת, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

ד. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מגורדים סביבתיים.

ה. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק.

הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>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.</p>	
<p align="center"><b>חשמל</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו- 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך- 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ארון רשת- 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>שנאי על עמוד- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	

6.8

## חשמל

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 היתר 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)

6.9

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.10

## שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט 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):

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 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 בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.11

## 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.

6.12

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13

## 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.



<p><b>6.13 פיתוח תשתית</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. "לא יתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע".</p> <p>ב. "לא יינתנו היתרי בנייה 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 בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות 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. 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 המקוימת לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש או לתוספת בניה בנחלה (חלק מגורים ו/או החלק החקלאי של חלקה א) הנו אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי לנחלה נשוא הבקשה להיתר. תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להבטיח הסייסמים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר שבו צפי לתאוצת קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטחי המגורים בנחלה ללא אישור תכנית בינוי שתציג את ניצול מלוא פוטנציאל זכויות הבניה לרבות פתרונות חניה ודרכי גישה.</p>	<p><b>6.16</b></p>



6.17	תשתיות
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה :</p> <p>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.</p> <p>ביוב :</p> <p>פתרון קצה הביוב של התכנית הינו מט"ש תעני"ך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>



6.18	מבנים קיימים
	<p>מכח תכנית זו תהיה אפשרות לתת לגיטימציה למבנים קיימים ערב הפקדת התכנית והבנויים בקו בניין יותר קטן מהמצויין בתכנית זו. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>על מבנה קיים שלא חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>מבנים בתחום ייעוד שטח חקלאי ומבנים חדשים :</p> <p>אין בתכנית זו בכדי לפגוע בבניינים המצויים בחלקם בתחום ייעוד שטח חקלאי, או שאינם עומדים בתנאי קווי הבנין של תכנית זו.</p> <p>מבנים חדשים או תוספת בניה למבנה קיים ייבנו בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות שמירה על קווי בניין.</p>

6.19	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



6.20	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 1	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל עי הרשויות המוסמכות לכך.

## 7.2 מימוש התכנית

משך ביצוע משוער של התכנית הוא 5-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29