

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0917286

שינוי גיאומטרי וקוי בנין בנחלה 57 - בית שערים

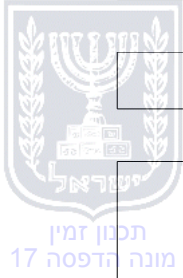
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בנחלה מס' 57, במושב בית שערים אשר בעמק יזרעאל. התכנית באה להסדיר את יעודי הקרקע בנחלה ע"י אחוד וחלוקה תכנוני (על ידי עריכת שינוי גיאומטרי בגבול בין מגורים לשטח חקלאי). בכדי לאפשר בניית בית מגורים לבן ממשיד בנחלה.

התכנית בסמכות וועדה מקומית לפי סעיף 62(א)א 1,4,7



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי גיאומטרי וקוי בנין בנחלה 57 - בית שערים
מספר התכנית	254-0917286	
שטח התכנית	10.031 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)	
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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	217318
קואורדינאטה Y	733251

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה בנחלה 57, במושב בית שערים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית שערים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית שערים

שכונה בית שערים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11248	מוסדר	חלק		40

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/12/2017	2312	7641	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0440008. הוראות תכנית 254-0440008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	254-0440008
22/04/2021	5089	9557	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0543140 ממשיכות לחול.	החלפה	254-0543140
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 00 15/12/2021	איתי זהבי	15/12/2021	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	11: 10 15/12/2021	איתי זהבי	05/11/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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			אגש"ח בית שערים	בית שערים	(1)		04-9833225	04-9833213	vm.beitshari m@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית שערים, 3657800.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ורד אילי			בית שערים	בית שערים		052-5440159		doroneyali3@gmail. com
פרטי	יהודה אילי			בית שערים	בית שערים		052-5440109		doroneyali3@gmail. com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	86522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy. com

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	זועבי כמאל	879	כמאל זועבי - מודד	נוף הגליל	גלבוע	14			k0522840602 @gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
הנחיות מיוחדות	הנחיות מיוחדות ביעוד מגורים ביישוב כפרי (מגורים בנחלה) לצורך פיצול מגרש עתידי. מיקומו המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתשריט חלוקה בסמכות הוועדה המקומית.
שמ"ח/ שת"ח (פל"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים: - גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוי יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול 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 והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתישב כגון: 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה,

מונח	הגדרת מונח
	<p>עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים . 6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי גאומטרי של תחום המגורים ושטח חקלאי לצורך ניצול מיטבי של הנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי צורת תחום המגורים בישוב כפרי והשטח החקלאי ע"י אחד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) 1 לחוק התו"ב.
- שינוי קווי הבנין לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק התו"ב.
- שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א (א) 7 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	57M
קרקע חקלאית	57H

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	57M
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	57M
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	57H

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	24.92
קרקע חקלאית	7,530.65	75.08
סה"כ	10,030.65	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.1	24.92
קרקע חקלאית	7,530.55	75.08
סה"כ	10,030.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים (3 יח"ד רגילות למעט נחלות בהן בוצע פיצול בתכנית אחרת) ושימושי פל"ח כהגדרתם בסעיף 1.9. כמו כן יותר בריכת שחיה. (בכל מקרה גודל מגרש מגורים בנחלה לא יעלה על 2500 מ"ר)</p> <p>לא יותרו שימושים ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במידה ולא מבוקש פיצול מגרש מנחלה, תכנית בינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות בצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה, ניקוז וכד'. מבני המגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>פיצול מגרש מנחלה:</p> <p>ניתן לחלק מגרש ביעוד כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעודו של מגורים בישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת).</p> <p>ב. גודל מגרש מקסימאלי בקדמת הנחלה הצמוד לדרך מאושרת יעמוד על 350 מ"ר. גודל מגרש מקסימאלי בעורף והמרוחק מקדמת הנחלה יעמוד על 500 מ"ר.</p> <p>ג. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל..</p> <p>ד. על המגרש המפוצל לכלול דרך גישה למגרש.</p> <p>ה. זכויות הבנייה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן:</p> <p>קווי הבניין: צייד - 3 אחורי - 3 וקדמי - 3, גובה - 9 מ' לגג משופע, מספר קומות - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, זכויות הבנייה בסך הכל לא יפחתו מ- 160 מ"ר ליח"ד אחת בהתאם להחלטות רמ"י.</p> <p>ו. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגני"ס.</p> <p>ז. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה.</p> <p>ח. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.</p>
ג	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>הוראות להקמת שמושי שמ"ח ושת"ח (פל"ח) : 1. חניה ותחבורה : דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות, לשיקול דעת מהנדס הוועדה. 2. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 60 X ס"מ, או גודל אחר לשיקול דעת מהנדס הוועדה. 3. היתר בניה לשמושים הכלולים בקבוצות 2+3 ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. 4. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה. 5. הבקשה להיתר לפל"ח תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות עיצוב ובינוי אדריכלים יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה : לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי וכן 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>בשטח זה יותרו השימושים הבאים :</p> <p>1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה לא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה באזורים הסמוכים לאיזור המגורים, אלא בהתאם ובאישור המשרד להגנת הסביבה ובתאום מראש עם השכנים הגובלים.</p> <p>2. שמושים התואמים שמושים המותרים בתכנית למבנים חקלאיים במחוז צפון ג/21904.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות (מגבלות בניה וריסוס) אזור זה ישמש לעיבודים, גדולים ומבנים חקלאיים.</p> <p>בשטח זה המסומן בהוראות מיוחדות (מגבלות בניה וריסוס), לא יותרו שימושים המהווים מטרד סביבתי ולא יותרו ריסוסים וחומרי הדברה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 3	(4) 0	(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 9	(2) 3	(1) 60	750			150	600	500	57M	מגורים בישוב כפרי	
(4) 3	(4) 0	(4) 3	(4) 3		1	(7) 6.5	(6) 4	(1) 60	160				(5) 160	2500	57M	מגורים בישוב כפרי	
(4) 5	(4) 0	(4) 3	(4) 3	1	2	(8) 9		(1) 60	340				340	2500	57M	מגורים בישוב כפרי	
(9) 5	(9) 3	(9) 1	(9) 1		(9)	(9)		(9)	(9)			(9)	(9)	(9)	57H	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:

- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה.
- יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה (צידי ואחורי).
- סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.
- זכויות בנייה מתייחסות פר תא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחדיו, וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב..
- 3 יח' דיור בשלוש מבנים..

(3) 9 מ' לגג רעפים או 7.5 מ' לגג שטוח.

(4) או על פי תשריט..

(5) $160=4*40$ מ"ר יח"א.

(6) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.

(7) 6.5 מ' לגג רעפים או 4.5 מ' גג שטוח..

(8) 8 מ' גג שטוח, 9 מ' גג משופע או לפי הקיים..

(9) בהתאם להוראות תכנית ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פינוי מבנה קייטרינג בפועל והריסת סככה חקלאית קיימת באזור ביעוד מגורים.
2. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
3. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.
4. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי בתחום הנחלה.
5. תנאי לשימושי פל"ח:
 - א. לבקשה להיתר לשימושי פל"ח יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאים ושאינם חקלאים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אחסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
 - ב. תנאי לתעודת גמר הינו בצוע בפועל של פתרון גישה, חניה ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
 - ג. לא ינתנו היתרי בנייה לשימושי פל"ח ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ תחבורה 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 פיזיים לתכנון.
 - ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
 - ה. בדיקת תשתיות:
 - ו. בטרם יינתן 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 הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 - ז. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 - ח. הוועדה המקומית רשאית לסרב להוציא היתר לבניה לשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 - ט. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
 6. תנאי למתן היתר בנחלה הינו הסדרת היתרי בניה ושימושים בכל שטח הנחלה.
 7. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.



6.2 עיצוב אדריכלי

על פי ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.3 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה - 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

6.3	חשמל
	<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. 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 בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מונה הדפסה 17 תכנון זמין</p> <p>מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין 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 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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

<p>6.5 פיקוד העורף</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	
<p>6.6 מבנים קיימים</p>	<p>6.6</p>
<p>1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965 תחולנה ההוראות הבאות:</p> <p>א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבניין המוצעים בתכנית זו רשאית ועדה מקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התכנית. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.</p> <p>2. מבנים קיימים אחרים, שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים המופעים בתשריט התכנית ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים:</p> <p>א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התכנית.</p> <p>ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>	
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 (ללך: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחו התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל התר בנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, על חשבוננו, את התשתיות וכל המתקנים והאבירים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בועצה בדברחיבור הבניין לרשת המים.</p>	
<p>6.10 תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>3. ביוב:</p>	

6.10	תשתיות
	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.11	ביוב, ניקוז, מים, 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.

6.12	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.

6.13	תנאים בהליך הרישוי
	היטל השבחה: הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17