

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0994863

תוספת אחוזי בניה - נחלה 78, שדה אילן

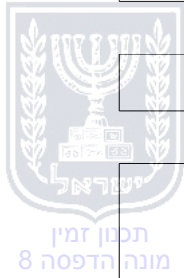
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

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

מדובר בנחלה 78 ביישוב שדה אילן.

התכנית מוגשת לצורך הסדרת מבנה מגורים קיים בנחלה.

התכנית מוגשת ע"י האגודה החקלאית וביוזמת בר הרשות יונה גליק.

התכניות החלות בשטח הן :

1. 206-0688283 אשר הגדירה ביעוד מגורים ביישוב כפרי וקבעה 3 יח"ד בשלושה מבנים בסך 550 מ"ר, בגובה 2 ב- 9 מטרים.

תכנית זו גם הגדירה שימושי פל"ח ע"פ מדיניות המחוז (300 מ"ר עבור קבוצות 2-3 ו- 200 מ"ר עבור קבוצה 1) וכללה מנגנון לפיצול מגרש עתידי מנחלה.

2. תכנית ג/ 21904- תכנית מתאר למבנים חקלאיים.

מטרת התכנית הינה :

1. הגדלת זכויות בניה בסך 175 מ"ר ובכך זכויות הבניה למגורים עבור 3 יחידות הדיור יהיו 725 מ"ר סה"כ, כ- 240 מ"ר לכל יח"ד. (מ- 550 מ"ר ל- 725 מ"ר).

2. הקטנת קווי בניין צידי שמאלי. ע"פ בניה קיימת בנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת אחוזי בניה- נחלה 78, שדה אילן	

מספר התכנית	206-0994863
-------------	-------------

שטח התכנית	24.364 דונם
------------	-------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17), 62א (א) (4)

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

הגליל התחתון

קואורדינאטה X

240251

קואורדינאטה Y

739070

נחלה 78 בשדה אילן

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

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדה אילן

נפה כנרת

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
15136	מוסדר	חלק	139	

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
206-0688283	1078, 78

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	פרק	תאריך
206-0688283	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 206-0688283 בתחומה של תכנית זו.	9803	10166		10/08/2021
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו לגבי שימושים שאינם כלולים בנספח זכויות בניה בשטח חקלאי.	7640	2258		13/12/2017

הערה לטבלה:

תכנית זו תהיה כפופה לנספחי ביוב וניקוז מתכנית 206-0688283.



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				גינן בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גינן בליש		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גינן בליש		תשריט מצב מוצע 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	06/07/2021	גינן בליש	17: 05 09/05/2022	טבלת זכויות והוראות בניה לשטח חקלאי	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/05/2022	גינן בליש	15: 53 11/05/2022	מצב מאושר	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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			שדה אילן מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקל	שדה אילן	שדה אילן		04-6767233	04-6765038	tsdelan@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונה גליק			שדה אילן	(1)				yona.glik@gmail.com

(1) כתובת: שדה אילן, ד.נ. גליל תחתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש 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
מתכננת ערים	עורך ראשי	ג'נין בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ	.	(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradplan.co.il
מודד	מודד	אחמד זועבי	1345		נאעורה	(2)		04-6537159		ah2836@014.net.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: נאעורה ת.ד 1137 מיקוד 18950.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
פל"ח:	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שתח) 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 למינהם - 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 עי 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, גדול ורבו יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים מונה 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 עי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים 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 המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב 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 באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר

מונח	הגדרת מונח
	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 (קונדיטוריה), "יצור שוקולד וכד'

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת בניה קיימת-מגורים, בנחלה מס' 78 בשדה אילן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בניה בנחלות ב 175 מ"ר.

2. שינוי קו בניין צידי שמאלי ע"פ בניה קיימת.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	78	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	78
קרקע חקלאית	1078			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,670	10.96
קרקע חקלאית	21,694	89.04
סה"כ	24,364	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,670.15	10.96
קרקע חקלאית	21,694.21	89.04
סה"כ	24,364.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים. בריכת שחיה פרטית. בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות בסעיף 1.9 (הגדרות).
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 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". הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח : ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פלח המשמש כשרותים לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פלח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה כני"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים שכנים מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי : א. מבנה המיועד לפעילות פלח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הוועדה המקומית. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים. חניה וגישה : דרכי גישה פנימיות תבוצענה ע"פ תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

4.1	מגורים בישוב כפרי
ב	הנחיות מיוחדות פיצול מגרש מנחלה : 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. הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות : א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). ב. 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. ג. תשריט החלוקה יכלול בינוי ויאושר עי הוועדה המקומית. התשריט אינו משנה את ייעודי הקרקע, אלא מחלק את המגרש ומפרט את הבינוי בו בלבד. הייעוד נקבע על פי התכנית המאושרת. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, 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. ד. הגישה למגרש המפוצל תהיה מדרך סטטוטורית. ה. מגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי חצבה ממבנים חקלאים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגנס. ו. תנאי לאישור התשריט יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תוב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה. ז. 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.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאים להיתר לפלח : א. הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלח 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.
ד	תנאי להפעלה שימוש במבני פל"ח : כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים בנחלה תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	באזור החקלאי יותרו השימושים הבאים :



קרקע חקלאית	4.2
1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה בתי צמיחה. 2. בית גידול לפטריות. 3. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה), למעט גידול חזירים. 4. לולים לגידול עופות. 5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: 6. בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד בתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, -משרד משקי. 7. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי-גנרטור, בריכת אגירה וכדומה. 8. דרכי גישה, חניות וגינון. 9. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט. 10. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א' (ראה הגדרות), אחסנה גלויה כלשהיא אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שימוש דומה בתוך מבנה.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי א מיקום מבנים חקלאיים: מבנים חקלאיים יבנו ככל האפשר ברצף קרקעי לאזור המגורים כפוף לסוג השימוש החקלאי ולשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית ומשרד החקלאות.	
תנאים למתן היתרי בניה ב 1. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה. 2. חזיתות וחומרי גמר יאושרו עי מהנדס הועדה. 3. תנאי תעודת גמר הינו פתרון גישה, חנייה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	78	2670 (1)	625	100		725 (2)	60	3 (3)	9	2	1	3 (4)	0	5	
מגורים ביישוב כפרי	תיירות	78	2670	160			160		4 (5)	9	2	1	3 (4)	0	5	
מגורים ביישוב כפרי	תעסוקה	78	2670	140			140			9	2	1	3 (4)	0	5	
מגורים ביישוב כפרי	קרקע חקלאית	78	2670	200			200 (6)	25		9	2	1	3 (4)	0	5	
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	1078	21694	(7)	(8)	(8)	(8)	(8)		(8)	(8)		3	3	0	

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. שימושים מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך הייעוד מגורים ביישוב כפרי. שימושים מקבוצה 1 ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי הצמוד לראש הנחלה.

ב. סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים 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.

ד. גובה מותר: 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

ה. 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 או בהתאם למבנים קיימים שנבנו עפ"י היתר כחוק.

ו. גובה מבנה עזר 3 מ'.

ז. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ח. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.
ט. תותר בניית מחסן בכל אזורי המגורים בקו בנין צידי ואחורי 0 (ללא פתחים) ובכפוף לידוע השכן ושמירה על ניקוז הגג לתוך מגרש מבקש הבקשה.
י. הוראות לבריכות שחיה:

- תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית, בחצר מגרשים המיועדים למגורים, אשר גודלם 600 מר לפחות.

- במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התוכנית המפורטת החלה על השטח.

- במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.

- במידה ובריכת השחייה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.

- שפת הבריכה תרוצף ברצועה עי חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.

- גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.

- הבריכה תגודר עי גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש עי גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.

- התקנת מקפצות אסורה.

- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.

-הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מקסי' לפיצול יהא 500 מ"ר.

(2) זכויו הבניה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן: קווי הבניין צידי 3 אחורי-3 וקדמי-3, גובה 9 מ' לגג משופע, מספר קומות- 2 קומות מעל מפלס הכניסה הובעת, זכויות הבניה בסך הכל לא

יפחתו מ- 160 מ"ר ליח"ד אחת בהתאם להחלטת ר.מ.י.

(3) 3 יח"ד בשלושה מבנים נפרדים.

(4) או לפי תשריט.

(5) גודל יח"א לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.

(6) 200 מ"ר לקבוצה מס' 1 מתוכם עד 100 מ"ר עבור גידול בע"ח או בהתאם למבנים קיימים שנבנו ע"פ היתר כחוק.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ראה טבלה 5.1 מגבלות סביבתיות ומרחקי הצבה יהיו בהתאם לתכנית ג/21904.

(8) ראה טבלה 5.1 מגבלות סביבתיות ומרחקי הצבה יהיו בהתאם לתכנית ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. לבקשה להיתר לשימושי פלח 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, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. 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 רגילים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית (לשיקול דעת מהנדס הוועדה) 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.
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנל 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 הספקת 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 תכנית זו.
 - ח. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
 - ט. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 "נתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
 - י. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
 - יא. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:

1. אישור משרד החקלאות
2. אישור משרד הבריאות
3. אישור רשות הניקוז האזורית.
4. בתי צמיחה: *בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את תקופת השימוש במבנה ע"פ סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים יפורק או ייהרס.

5. בתי גידול לבעלי חיים: * תנאי בהיתר: 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בעלי חיים 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 בנייה.

6. תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באזור חקלאי): בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.

7. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.

8. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בחס לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.

9. ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:

א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.2.1.

ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה ע"פ הוראות תכנית זו.

10. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשת מסמך הסוקר את ההשפעה על הסביבה, אישור משרד להגני"ס, משרד הבריאות, משרד החקלאות וכן אישור נספח הסדרי תנועה (ערוך עי יועץ תחבורה) עי משרד התחבורה. הוועדה המקומית תחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המונעים השלכות סביבתיות שליליות. בעל הקרקע יחוייב בנטיעת עצים וצמחיה מסתירה לאורך הגבולות של נחלתו, בהתאם לנספח נופי שיוגש ויאושר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.

11. הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.

12. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח עד 300 מ"ר.

13. תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביטוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות הקרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.

6.3

עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנמ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנמ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.

6.4

איכות הסביבה

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות



איכות הסביבה	6.4
מפעילות המותרות באזור מגורים. ב. לא תותר פעילות פלח 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 חמים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מחם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלח תותר באזור משרד הגנה"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות פלח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת 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 שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר. ו. מס העובדים המועסקים במבנה לפלח לא יעלה על 10 בשעות השיא. ז. איכות האויר: ככל שפעילות פלח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוקעל מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם 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 עירוני 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. 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 בשוב שבו קיימת מע' ביוב מרכזית.	
פיקוד העורף	6.5
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
חניה	6.6
החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
חשמל	6.7
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	



חשמל	6.7
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה 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 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 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 חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה 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)	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	



6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה 1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. המלצות להוראות התכנית (ניקוז ושימור נגר). תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית ביצוע לניקוז השטח שבתחום התכנית פתרונות הניקוז לשטח התכנית יתוכננו עפ ספיקת תכן בהסתברות של 1% עפ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע פעולות הסדרה, מעבירי מים ותעלות ניקוז בשטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר עי מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז ונחלים כנרת. 3. ביוב : א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. פתרון לקצה הביוב תחנת השאיבה לשפכים בשדה אילן סונקת את שפכי שדה אילן למטש שדה אילן. ג. קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיוגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 4. 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. אתר הפסולת המורשה יהיה בטוראען.	6.9
תשתיות בדיקת תשתיות וכשר נשיאה : 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, 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, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).	6.10
תשתיות שמירה על תשתיות מים : אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.	6.11
פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו	6.12

6.12

פיתוח תשתית

ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע עי מהנדס הועדה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב 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 עי הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית

6.13

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. אתר מורשה טורעאן.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה 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 לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.14

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.15

מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבני הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. 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 עפי קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבני קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבני חורגים בהתאם להוראות פרק 2 לחוק התכנון והבניה.

2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבני קיימי המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:

1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.

2. לא חודרים לדרכי ושטחים ציבוריים.

3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

5. המבנים הנמצאים על שני ייעודי קרקע, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק 2 לחוק התכנון והבניה, ותנוע להם ארכה של 5 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי



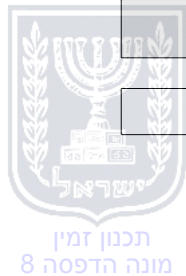
6.15	מבנים קיימים
	מנהל מקרקעי ישראל. במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הוועדה המקומית.

6.16	שמירה על עצים בוגרים
	בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים 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



6.17	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש או קולטי אנרגיה חילופית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו הקולטים כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

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



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי

סוג מבנה	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין במ' (1)			אחוזי בניה/שטח בניה מקס' (3)				גובה בניה מקס'	
		צדדי	אחורי	קדמי (2)	מעל מפלס כניסה	שטחים עיקריים ושרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים
בתי צמיחה	2,400	לפי טבלאות משרד החקלאות	10	50	80%	80%	80%	80%	1	10
מבנים לגידול בע"ח ולולים			10	20	40%	40%	40%	40%	1	12
בית אריזה,			10	5	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	1	10
מחסן חקלאי			10	5	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	1	3
עבוד תעשייתי ביתי			10	5	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	1	7
משרד משקי			10	5	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	1	4

(1) מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה.

(2) מגבול אזור המגורים של הנחלה.

(3) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאים בנחלה לא יעלה על 40% למבנים לגידולי בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה או 80% במקרה של בתי צמיחה.

(4) המרחקים בין השמושים החקלאיים הגובלים יהיו על פי טבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.