

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0988527

משק 68, שרונה



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
צפון
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

תכנית זו מחליפה בין שטח מגורים וקרקע חקלאית בתחום נחלה מס' 68 בשרונה, ללא שינוי בשטח כל אחד מהיעודים.

החלפת השטחים נעשית בכדי לאפשר בניית יחידת דיור, ויחידות אירוח בנחלה, באופן שבו שטח המגורים ינוצל באופן מיטבי. התכנון נעשה מתוך ראייה כוללת בה יאושר שטח המגורים בנחלה בגודל של 2,500 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



משק 68, שרונה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

206-0988527

מספר התכנית

24.815 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	243645
קואורדינאטה Y	737316

1.5.2 תיאור מקום

משק 73, שרונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שרונה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שרונה			

משק 68, שרונה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15129	מוסדר	חלק		4
15296	מוסדר	חלק		4

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/4329	73

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
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
01/03/2001		1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10988
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
05/08/1984		3037	3083	תכנית זו מחליפה את תכנית 4329/ג	החלפה	ג/ 4329
01/08/2004		3547	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13618

הערה לטבלה:

בעת אישור תכנית מתאר לשוב שרונה, הוראות תכנית המתאר תגברנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית שוורץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 59 14/06/2021	אורית שוורץ	14/06/2021		1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	(1)		שרונה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שרונה			04-6760006		gafni56@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמירה כנעני			שרונה		(1)			tzvikaknaani@gmail .com
פרטי	צבי מרדכי כנעני			שרונה		(1)			tzvikaknaani@gmail .com

(1) כתובת: משק 68.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוורץ		אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	55	058-5288188		os.landplan@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מתניה חן-ציון	697		מצפה נטופה	(1)		04-6782595		mati.chenbar@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מתכנית מאושרת ג/ 4329	<p>1. ישוב מושב עובדים : כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958 וכמשמעותו בתקנות האגודות השתופיות, תקנות אגודות שתופיות (חברות) תשל"ג 1973 (ק.ת. 2977).</p> <p>2. ועד מקומי : כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.</p> <p>3. אזור שמושי קרקע : שטח קרקע המסומן בתשריט בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות כללים, הנחיות או מגבלות.</p> <p>4. אזור חקלאי : אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p> <p>5. משק חקלאי - חלקה א' : יחידת קרקע באזור חקלאי המשמשת לעבוד חקלאי, לבניני משק חקלאיים ולמגורים.</p> <p>6. מגרש : כל שטח קרקע, באזור חקלאי, המסומן בתשריט ע"י סימון מתאים.</p> <p>7. מבני משק חקלאיים : כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון : לול, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסה לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכל היוצא באלה.</p> <p>8. יחידת דיור : מערכת חדרים על חדרי השרות שלה, שנועדה - לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד, מרפסות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר.</p> <p>9. קומה בבנין מגורים : המירווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ-5.2 מ' ואינו עולה על 3.5 מ'. בניה על עמודים אשר גובהם אינו עולה על 2.2 מ' מפני הקרקע הטבעיים מותרת ולא תחשב כקומה בבנין מגורים.</p> <p>10. מבנה עזר : מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי, מקלט, מזוה, לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים, מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות הדרושה לצרכי מגורים הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית, בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים סמוכים.</p> <p>11. מתקנים הנדסיים : מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, נקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.</p>



מונח	הגדרת מונח
	<p>12. תכנית בינוי : תשריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו, ביחס למבנים אחרים, גבולות, מגרשים וחלקות, דרכים, חניה ואזורי שמושי קרקע וכל פיתוח בשטח, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים.</p> <p>13. מטрд סביבתי : זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטрд אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או משרד הבריאות הנוגעים בדבר.</p> <p>14. תברואה חקלאית : כל פגיעה או נזק, בין קיים ובין חזוי לפעילות חקלאית, במישרין או בעקיפין, על פי חוות דעת מומחי משרד החקלאות הנוגעים בדבר.</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.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי צורת מגרש מגורים בישוב כפרי בכדי לאפשר בנית יחידת דיור ויחידות אירוח בנחלה באופן מיטבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים וללא שינוי סך שטחי יעודים מאושרים.

שינוי קו בנין אחורי וצידי של מגרש מגורים בישוב כפרי, הגובל בשטח חקלאי באותה נחלה מ-3 מ' ל-0 מ'.

קביעת קווי בנין בשטח החקלאי.

קביעת גובה מבנה באזור המגורים

קביעת הוראות לעניין הריסות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	73A
קרקע חקלאית	73B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	73A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	73B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	23,494	94.67
מגורים בישוב כפרי	1,322	5.33
סה"כ	24,816	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,322.1	5.33
קרקע חקלאית	23,493.04	94.67
סה"כ	24,815.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניני מגורים 2. מבני משק חקלאיים 3. מבני עזר 4. דרכים ודרכי שירות 5. מתקנים הנדסיים ומקלטים 6. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. <p>בנוסף תותר הקמת יחידות אירוח בתנאים הקבועים בתכנית ג/10988, תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בתנאים הקבועים בתכנית ג/13618.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח מגורים בישוב כפרי, לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מהחלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה כמסומן בתכנית זו. 2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק. 3. תותר הקמת יחידת דיור שנייה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד), הכל בהמלצת ועד המושב.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תותר בנית חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ' בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות תשתית בחזית המגרש ושניקוז גג מבנה החניה יהיה לתחום המגרש נשוא הבקשה להיתר בניה. תותר הקמת מבני חניה צמודים בשני מגרשים גובלים בהסכמת שני בעלי המגרשים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המרחק בין 2 בתי מגורים לא יפחת מ 5 מ'. 2. המרחקים בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגים במקרה של משני משק קיימים. 3. המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מ'.



קרקע חקלאית	4.2
<p data-bbox="1161 152 1283 183">שימושים</p> <p data-bbox="1369 152 1449 183">4.2.1</p> <p data-bbox="874 203 1283 235">באזור זה יותרו הפעילויות הבאות:</p> <ol data-bbox="459 248 1283 562" style="list-style-type: none"> 1. כל פעילות חקלאית 2. מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית 3. מקלטים ציבוריים 4. מתקנים הנדסיים 5. דרכים ודרכי שירות 6. מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים. 7. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית. 	
<p data-bbox="1182 577 1283 609">הוראות</p> <p data-bbox="1369 577 1449 609">4.2.2</p> <p data-bbox="1171 622 1283 654">קווי בנין</p> <p data-bbox="1027 667 1283 698">מבני משק חקלאיים:</p> <ol data-bbox="220 712 1283 1034" style="list-style-type: none"> 1. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ- 5 מ'. 2. המרחקים בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. 3. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגים במקרה של מבני משק קיימים. 3. המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מ'. <p data-bbox="715 1003 1283 1034">נטיעות במגרש יוגבלו למרחק 2 מ' מגבול כל דרך.</p> <p data-bbox="181 1093 1283 1214">הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילויות וכן קווי הבנין, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שימושי קרקע סמוכים על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני									
5	0 (6)	3 (5)	3 (5)	2	7.5 (4)	3 (3)	52	450 (2)	(1)	73A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5 (10)	5	3	3 (9)		7 (8)		(7)	(7)			מבני משק	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:

מרווחים מינימליים בין מבני משק - 5 מ', או לפי תכנית בינוי.

מרווחים מינימליים בין בניי מגורים - 5 מ'.

מרווחים מינימליים בין מגורים לבין מבני עזר - 3 או 0 מ'.

מרווחים מינימליים בין בניי מגורים לבין מבנה משק חי - 15 מ' (כפוף להוראות פרק 6.4 איכות סביבה ותברואה חקלאית)

הקמת יחידות אירוח כפופה לתנאים הקבועים בתכנית ג/10988.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) סה"כ 450 מ"ר ל-3 יחידות הדיור. השטח כולל שטח מרפסות וקירות חוץ. שטח הבניה כולל שטח מקסימלי למבני עזר - 65 מ"ר.

(3) 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשיך, 1 לנכד ממשיך באישור ועד המושב. תותר הקמת שני בניי מגורים (ל 3 יחידות דיור) לכל היותר.

(4) 9 מ' לגגות משופעים מעל 25%.

(5) למבני עזר בלבד - 0 מ', בהסכמת השכן.

(6) בתנאי שגובל בשטח חקלאי בנחלה זו.

(7) היתרי בניה לפי תכנית בניי ובאישור משרד החקלאות.

(8) בבניינים מיוחדים, אסמים, מכלים, מערכת שנוע וארובות רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.




(9) 0 או 0, בתנאי שגובל בשטח מגורים בנחלה זו.

(10) או יותר, לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים. ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל מבנה יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית. ג. הצבת צלחות לוין לקליטת שידורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה. ד. לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מגבלות וחריגים:</p> <p>1. הועדה המקומית לא תתן היתר בניה, שמוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח - 1978, אלא על פי התנאים שיקבעו ע"י מנהל אגף העתיקות או מי שמורשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.</p> <p>2. הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאות בקיום הוראות חוקים ותקנות לרבות התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימת הנ"ל, חוות דעתו כאשר השקול בדבר קבלת חוות הדעת או פסילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד. - חתימת בעל הקרקע או המצאת אשור שמגיש הבקשה הנו בעל חוזה חכירה לתקופה העולה על 25 שנה. - אישור לשטונות הג"א לגגבי בנינים המחייבים אישור הנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 ועל חיקוניו ותקנותיו. <p>3. כל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ה - 1968 על תיקונייהם ותקנותיהם, תובא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד הישוב. ההמלצה ו/או חוות הדעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>כמות החניה תקבע בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או על פי התקנות שיהיו תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>איכות סביבה ותברואה חקלאית:</p> <p>למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הצבור, או פגיעה התברואה החקלאית.</p> <p>הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.</p>	<p>6.4</p>



	איכות הסביבה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המירווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם ובינם לבין בניי מגורים ובניינים צבוריים.</p> <p>חשמל</p> <p>6.5</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 עליון/על או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח נמוך/גבוה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תקשורת וחשמל:</p>	

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר אחרת.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>כללי</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים</p> <p>התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול, החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>קווי מים ראשיים:</p> <p>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 3 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"ח יזם התכנית בתאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות.</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז:</p> <p>כל השטח בתחום התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לבורות אגירה מאושרים ו/או לשצ"פים ושטחי נוי וצמחיה טבעיים. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.</p> <p>מערכות פנימיות, מגרשים פנימיים:</p> <p>מערכות מי הגשמים המנקזות את מי הגגות והמרפסות (צמ"גים) ינותבו למערכות תיעול נפרדות במגרשים. כל מערכת צנרת שכזו תסתיים בארובת חידור בשטח המגרש.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים, הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.</p> <p>ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>הקצה הנ"ל. תשתיות הביוב יופרדו לחלוטין מתשתיות הניקוז מערכת השפכים תחובר למט"ש האזורי ותתוכנן כך שלא יוזרמו אל מערכות הביוב שפכים באופן, בכמות ובאיכות אשר עלולים לגרום לנזק למערכת זו. טיפול בשפכי תעשייה או שפכי אזורי גידול בעלי חיים, יתבצע בהתאם להנחיות רישיונות העסק ו/או בהתאם לתקנות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ובאישורם המוקדם. אשפה: פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. חדרי אשפה ומתקני אצירה ומחזור יותרו רק במפלס קומת הקרקע. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. בתנאים להיתר 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 (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום בעל התשתית.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1.היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י. 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א.הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת.י. 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב.על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכול תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביני 2008). 2.היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת.י. 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	<p>6.8</p>
	<p>6.9 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.9</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>1. תנאי להיתר בניה בבניה חדשה יהיה הכנת תכנית בינוי כחלק מהיתר הבניה, בקנ"מ של 1:250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי תנועה וחניה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים. הוועדה המקומית רשאית לקבוע את גודל המתחמים ושלביות הביצוע. תכניות פיתוח מפורטות לכלל יעודי הקרקע והמתחמים יעשו בליווי אדריכל נוף.</p> <p>2. פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל נוף והישוב. התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית וזו תוכל להתיר פעולות בניה בשטח התכנית ואישור תכנית מפורטת.</p> <p>3. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 או 1:250 (על פי הנחיות הוועדה לתכנון ובניה), זאת בכפוף להוראות התב"ע תקנון ונספח.</p> <p>4. העתקת קווי מים, במידת הצורך, תעשה על חשבון היזם ובאישור מהנדס מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר ופסולת בנין לאתר מוסדר.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה לתחנות הטרינספורמציה יהיה אישור הוועדה המקומית לאחר סקר קרינה.</p>	

הריסות ופינויים	6.11
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית 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.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי