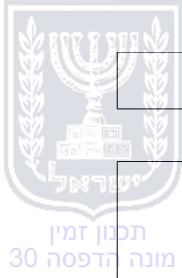


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0882977

ג/25851 השלמת זכויות מגורים לנחלה 113 בשדה אליעזר



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/04/2021

להפקיד את התכנית

10/02/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממשיכה את תכנית 253-0469296 שנסגרה עקב עיכוב במילוי דרישות סף. האישורים והנספחים שנתקבלו עבור התכנית הקודמת מצורפים לתכנית זו.

יזם התוכנית מחזיק בזכויות בנחלה/מגרש מס' 113 בשדה אליעזר, ששטחו 1,315 מ"ר. היזם מבקש לממש את זכותו להשלמת שטח המגורים ל 2.5 דונם. מאחר ולא ניתן להגדיל את המגרש הקיים, מבקש היזם ליצור מגרש מגורים משלים לנחלה 113, על חשבון שטח חקלאי בנחלה 67 השייכת לבני משפחה מדרגה ראשונה. על מנת לממש מטרות אלה, התוכנית:

1. משנה יעוד משטח חקלאי לטובת שטח מגורים בנחלה.
2. מגדירה זכויות ושימושים, לרבות פעילות לא חקלאית (פל"ח).
3. משנה יעוד משצ"פ לדרך, לטובת גישה לשטח המגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25851 השלמת זכויות מגורים לנחלה 113 בשדה אליעזר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0882977

1.2 שטח התכנית 17.708 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
קואורדינאטה X	252929
קואורדינאטה Y	772306

**1.5.2 תיאור מקום**

נחלות 67 ו 113 בשדה אליעזר.

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

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: שדה אליעזר

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	67		שדה אליעזר
	113		שדה אליעזר

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13985	מוסדר	חלק	299	
13986	מוסדר	חלק	187-188	

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/ 21484	67H, 113, 158 - 67

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
20/09/2018	267	7943	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/21484 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/21484
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			תמר גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		תמר גלעדי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 31 27/12/2021	ראתב סבאג	27/12/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 23 14/09/2020	אלי טל	17/06/2020	23		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 25 16/01/2022	ראתב סבאג	31/10/2021	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	הסדרי הגישה למגרש - מחייבים, סידור החניות בתחום מגרש המגורים - מנחים.	09: 27 16/01/2022	מועתז סבאג	12/01/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		09: 27 16/01/2022	תמר גלעדי	16/01/2022	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. מבואות החרמון	רמות נפתלי	(1)		04-6818049		KobiZ@mv hr.org.il
	פרטי	גבעול מנצור			שדה אליעזר	(2)		050-2508082		givol.manzu r@gmail.co m
	פרטי	מרים מנצור			שדה אליעזר	(2)		04-6860104		daganb@01 7.net.il
	פרטי			אגודה חקלאית שדה אליעזר	שדה אליעזר	(2)		04-6936143	04-6801337	sade.eliezer @gmail.co m

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: צומת כח ד.נ. גליל עליון.

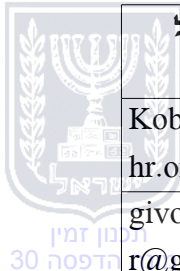
(2) כתובת: ד.נ. גליל עליון.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

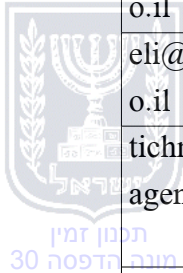


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה ) (1		04-6996959	04-6996919	tamar@gaa.c o.il
	סוקר עצים	אלי טל	ה/52000	מידות ומעשי נוף בע"מ	כפר תבור	(2		04-6020604	04-6020603	eli@middot.c o.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	1091	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(3		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(2) כתובת: כפר תבור 1.

(3) כתובת: איזור התעשייה הצפוני.





## 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
קבוצה 1 - שימושים חקלאיים	<p>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
קבוצה 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
קבוצה 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתדיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתדיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתדיישב, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</li> <li>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</li> <li>- טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</li> <li>- בריכה טיפולית.</li> <li>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך</li> </ul>

מונח	הגדרת מונח
	כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.

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

השלמת שטח נחלה 113 בשדה אליעזר ל-2.5 דונם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש בין נחלות 67 ו-113.
- שינוי יעוד משטח חקלאי בתחום נחלה 67, לשטח מגורים בנחלה כחלק מנחלה 113.
- שינוי יעוד משצ"פ לדרך.
- קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	67A, 113A, 113B
קרקע חקלאית	67B
שטח ציבורי פתוח	20A, 20B
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	113B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	67A, 113A, 113B
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	67B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	20A
להריסה	קרקע חקלאית	67B
להריסה	שטח ציבורי פתוח	20A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,315.6	7.43
מגורים בישוב כפרי	3,853.01	21.76
קרקע חקלאית	8,653.27	48.87
שטח ציבורי פתוח	3,886.3	21.95
<b>סה"כ</b>	<b>17,708.18</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	111.79	0.63
מגורים בישוב כפרי	6,352.72	35.87
קרקע חקלאית	7,469.04	42.18
שטח ציבורי פתוח	3,774.53	21.32
<b>סה"כ</b>	<b>17,708.08</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים הכוללים מלבד יחידות דיור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרד.</li> <li>2. מבני עזר</li> <li>3. מחסן גינון</li> <li>4. חניה מקורה</li> <li>5. בריכות שחיה פרטיות לא מקורות</li> <li>6. שימושים בהתאם למפורט בשלושת הקבוצות בסעיף 1.9 בתא שטח 113B יותר גם מתחם קמפינג.</li> </ol>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יחידת הדיור הקטנה (יח"ד הורים) תהיה צמודה למגורי בעל הנחלה.</li> <li>2. משרד לבעלי מקצועות חופשיים יהיה חלק ממבנה המגורים ולשימוש המתגורר בלבד.</li> <li>3. יח"א יוקמו בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.</li> <li>4. הוועדה המקומית רשאית לצמצם עפ"י שיקול דעתה את כמות יח"א המרבית למגרש ואף לסרב לתת היתר ליח"א במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים.</li> <li>5. מרווחי בניה בין יח"א למבני משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות.</li> <li>6. הגישה ליח"א תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה ולכל יח"א תהיה כניסה נפרדת.</li> <li>7. הפעלת יח"א תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים השכנים, הפניה מירבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.</li> <li>8. על יח"א לעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים.</li> <li>9. בתא שטח 113B בלבד ניתן יהיה להמיר הקמת יח"א באוהל קמפינג משפחתי כאשר: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. לכל אוהל יוקצו מקום חניה אחד ומלתחה עם מקלחת, כיור ושירותים.</li> <li>ב. אזור האוהלים יפנה לשצ"פ ולא למגרשי מגורים סמוכים ותהיה הפרדה נופית בין השצ"פ למתחם האוהלים.</li> </ol> </li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותנתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה, ככל האפשר.</li> <li>2. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</li> <li>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה לשימוש משרד הינו פתרון חניה.</li> </ol>

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

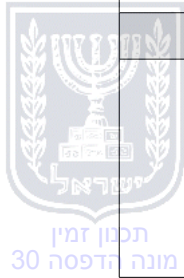
5. תנאי לאישור בריכות שחיה - אישור משרד הבריאות ותחום כנרת - רשות המים וכל האישורים הרלוונטיים. תנאי לקבלת היתר בניה לבריכות השחיה יהיה הגנה על מעי המים הציבורית ע"י מניעת זרימה חוזרת לפי הוראות למתקני תברואה.
6. לכל בקשה להיתר ליח"א תוגש בנוסף לתכנית ליח"א תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה הרצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.
7. לבקשה להיתר בניה ליח"א תצורף תכנית בינוי שתראה את פיתוח מתחם האירות, כולל נטיעות ופתרונות הסתרה באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים תהיה ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.
8. בסמכות הוועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק למבנה ליח"א ובלבד שמבנה יח"א תואם את דרישות תכנית זו.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון חניה ליח"א בתחום המגרש בלבד.
10. תנאי למתן היתר בניה ליח"א, אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
11. תנאי למתן היתר בניה ליח"א יהיה אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים.
12. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי או ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שירות בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של קווי תשתית תת-קרקעיים וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

ד

## הליכים סטטוטוריים

- מנגנון לפיצול עתידי של מגרש מנחלה
1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר.
  - רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדין והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, תוכל הוועדה המקומית לאשר מגרש גדול יותר.
  2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה.
  3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל.
  4. תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים:
    - א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים ולמשרד. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. כמו כן, יש לציין כי תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה הינו פתרון חניה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.
    - ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.
    - השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.
    - ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.

<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית ג/21904 ובהתאם למותר באזורי רגישות 6.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם לתכנית ג/21904. תותר חוות סוסים לגידול בע"ח בהתאם להוראות תכנית ג/21904. לא תותר חווה תיירותית/מסחרית.



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים להולכי רגל, גינות ופיתוח, גני משחקים, מקלטים, חורשות ומעבר תשתיות ניקוז, מים, ביוב חשמל ותקשורת.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מזערי	סה"כ שטחי בניה	מגורים	בישוב כפרי	מגורים	בישוב כפרי	מגורים	בישוב כפרי	מגורים	בישוב כפרי	מגורים	בישוב כפרי
אחורי	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
צידי- ימני	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
צידי- שמאלי	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5	(4) 5
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
(3) 9.5	(2) 2	(2) 1	1	(8) 8	(8) 4	(8) 4	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
(1) 750	(5) 361	(5) 300	(7) 200	(10) 100	(10) 100	(10) 100	(7) 100	(10) 50	(10) 50	(10) 50	(10) 50	(10) 50
150	600	2500	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
76	285	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
40	260	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
(6) 200	(6) 100	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
(6) 100	(6) 100	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
(6) 100	(6) 100	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
(11) 100	(11) 100	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
(12) 200	(12) 100	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
(12) 100	(12) 100	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
(12) 100	(12) 100	1000	67A	1000	113A	113B	2500	1000	113A	113B	1000	113B
(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)
5	4	3	3	1	3	3	10	377	5%	5%	1000	20A, 20B

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. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ב. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך יותר מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג. שטח חניה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבניה.
- ד. תותר חניה מקורה בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בניין 0.
- ה. בשטח ביעוד 'מגורים בישוב כפרי' הוועדה המקומית יכולה לקבוע גודל מגרש מזערי הקטן מהמצוין בטבלה לצורך פיצול של מגרש מנחלה - בכפוף לעמידה בכל תנאי סעיף 4.1.2 להוראות אלה.

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

- (1) תותר הקמת משרד בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. שטח זה הינו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.
- (2) בנוסף, תותר יחידת דיור קטנה (יח"ד הורים) ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר. שטח זה הינו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.
- (3) גובה מותר לקומת מרתף יהיה 2.8 מ', בנוסף לגובה המבנה המצוין בעמודת 'גובה מבנה' בטבלה שלעיל.
- (4) למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זו ובקונטור המבנים הללו.
- (5) תותר הקמת משרד בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. שטח זה הינו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין מגרשים A113 ו-B113 בתנאי שסך אחוזי הבניה במגרש לא יעלה על 60% משטחו.
- (6) לשימושים תומכים לפעילות חקלאית מקבוצה מס' 3 (לפי סעיף 1.9).
- (7) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים מבוססי פעילות חקלאית לשימושים תומכי פעילות חקלאית ולהיפך בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימוש לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לו וסך כל זכויות הבנייה לשני השימושים יחד לא יעלה על 300 מ"ר.
- (8) יח"א. בתא שטח B113 בלבד ניתן יהיה להמיר הקמת יח"א באוהל קמפינג משפחתי, אך בכל מקרה מספר יח"א והאוהלים ביחד לא יעלה על ארבע בכל שילוב שהוא.
- (9) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים (לא כולל מע' טכניות).
- (10) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים מבוססי פעילות חקלאית לשימושים תומכי פעילות חקלאית ולהיפך בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימוש לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לו וסך כל זכויות הבנייה לשני השימושים יחד לא יעלה על 300 מ"ר. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין מגרשים A113 ו-B113 בתנאי שסך אחוזי הבניה במגרש לא יעלה על 60% משטחו.
- (11) לשימושים המבוססים על פעילות חקלאית מקבוצה מס' 2 (לפי ס' 1.9).
- (12) לשימושים חקלאיים מקבוצה מס' 1 (לפי סעיף 1.9). עד 50% מזכויות אלה ניתן לממש לצורך גידול בעלי חיים.
- (13) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין מגרשים A113 ו-B113 בתנאי שסך אחוזי הבניה במגרש לא יעלה על 60% משטחו.
- (14) בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזור רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



**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 הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>																								
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>																								
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי להוצאת היתרי בנייה הינה הכנת תוכנית לצרכי רישום כדין והגשתה לוועדה המקומית לאישור. אישור התצ"ר ורישום הזכויות מכוחו יבוצע על פי הוראות הדין. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p><b>6.3</b></p>																								
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגביי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבורים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על פי האמור בסעיף 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או במשולב במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="1" data-bbox="183 1456 1262 2016"> <thead> <tr> <th>מחצית הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <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</p>	מחצית הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1 מ'	שנאי על עמוד	3 מ'	<p><b>6.4</b></p>
מחצית הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																								
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'																								
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																								
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																								
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																								
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																								
ארון רשת	1 מ'																								
שנאי על עמוד	3 מ'																								

	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>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. יכלול הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודות 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 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב - השפכים של שדה אליעזר מוזרמים לטיפול במט"ש חולתה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים - תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>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.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים</p>	<p><b>6.6</b></p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>כל העצים בשטח התכנית, מלבד העצים המסומנים לכריתה בתא שטח 113B, מיועדים לשימור. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית גליל עליון.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל שימושים ופעילויות העלולים ליצור מפגעים סביבתיים.</p> <p>רעש:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תופעל מערכת כריזה ו/או תושמע מוזיקה העולה על 40 dBa בשעות היום ו-27 dBa בשעות הלילה.</li> <li>חל איסור לגרימת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</li> <li>בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש החורג מהתקנות הנ"ל ותהווה מטרד לשכנים, יהיה על היזם לתכנן ולתת מענה אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בדיון</li> </ol>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה****6.10**

ושאינם גורמים למטרד רעש.

ריח ואוויר :

1. ככל שייגרם מפגע ריח וזיהום אוויר כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961, כתוצאה מגידול בע"ח או מכל פעילות שהיא, יופסק הגידול או יינקטו אמצעים שיבטיחו את מניעת המפגע, לרבות הרחקת המכלאה מאזור המגורים ו/או צמצום מספר בע"ח ואמצעים נוספים כפי שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.

2. כל פעילות העלולה לגרום לאבק, לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרד ריח חריג מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים :

- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב 1962

- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972

- תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב 1992

- חוק למניעת שריפות בשדות התשי" 1949

פסולת :

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או

סיכונים בטיחותיים

**קולטי שמש על הגג****6.11**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

**שרותי כבאות****6.12**

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

**תנאים בהליך הרישוי****6.13**

א. לבקשה להיתר יצורף דו"ח הכולל צילומים של האזור הסמוך ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פירוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שירותים חקלאיים ושימושים חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי בתחום הנחלה.

ג. לא ינתנו היתרי בנייה לפל"ח מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד הגופים 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 יועץ תחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שיקול דעת הועדה המקומית), 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 (לפי שיקול דעת הועדה המקומית).

ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית 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).

<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>ה. בדיקת קווי תשתית תת-קרקעיים :</p> <p>1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הועדה המקומית את קיומם של קווי תשתית תת-קרקעיים הנחוצים ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את קווי התשתית תת-קרקעיים החסרים כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש, אם שוכנעה כי קווי התשתיות הנדרשים אינם מאפשרים את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>4. תנאי להוצאת ההיתר, אישור מהנדס המוא"ז בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <p>ז. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ח. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>י. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>יא. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>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 ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>1. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריטת התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>2. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>3. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו סומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>4. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריטת הריסה.</p>	

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30