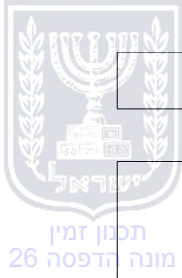


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-1080258

ג/27719 הצרחת שטחים משק 68 - שדה אילן



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/04/2023

לאשר את התוכנית

12/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

מדובר במשק מספר 68 בישוב שדה אילן.  
התכנית מוגשת על ידי אורן דוד ורחל בעלי הזיקה בקרקע (נחלה מהוונת מיום 13.02.2022).

שטח התכנית כ-30 ד' (מתוכם שטח המגורים הינו 2,625.99 מ"ר).  
כיום נחלה קיימים בהתאם להיתר בניה מס' - 20110003 שני בתי מגורים בסך שטח של 374.65 מ"ר, סככה לציוד חקלאי. כמו כן, קיימת סככה נוספת.  
התכניות החלות בשטח הן:

206-0688283 המאושרת מיום 10.08.2021, תכנית זו שינתה יעוד "שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות(פלי"ח) ליעוד "מגורים בישוב כפרי". כמו כן תכנית זו כללה מנגנון לפיצול מגרש משטח הנחלה. התכנית שמרה על זכויות בניה מכוח תכנית ג/20231, כדקלמן:

550 מ"ר עבור שימוש מגורים 3 יחידות ב-3 מבנים נפרדים כאשר התכנית הגדירה 160 מ"ר לפחות עבור המגרש המפוצל.

200 מ"ר עבור קבוצת שימוש 1, ו-300 מ"ר עבור קבוצת שימוש 2 ו-3 במסמך המדיניות של הועדה המחוזית בנושא פלי"ח בנחלות.

זכויות הבניה בשטח החקלאי בנחלה הוגדרו עפ"י תכנית ג/21904 - תכנית נושאת למבנים חקלאיים במחוז צפון.

התכנית המוצעת הינה תכנית בסמכותה של הועדה המחוזית ומטרתה:

1. הצרחת שטחים בין שטח המגורים לבין השטח החקלאי בנחלה.
2. חלוקת שטח המגורים לצורך פיצול שני מגרשי מגורים בגודל של 500 מ"ר כ"א.
3. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי למגורים א' במגרשים המפוצלים.
4. תוספת שטחי בניה בסך של 175 מ"ר.
5. תוספת יחיד קטנה בשטח 55 מ"ר שאינה נספרת.
6. התווית דרך לכלי רכב ברוחב 3 מטרים לצורך גישה למגרשים המפוצלים ולשטח החקלאי בנחלה.

אין בתוספת יחידת דיור קטנה המוצעת בתכנית כל השפעה על התשתיות מים ביוב, ניקוז, דרכים ומבני ציבור.  
נושאי מים וביוב נבחנו במסגרת התכנית המאושרת 206-0688283 שבה הוכנו נספח מים וביוב.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/27719 הצרחת שטחים משק-68 שדה אילן

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

206-1080258

1.2 שטח התכנית

29.932 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	240363
קואורדינאטה Y	739578

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בחלקו המזרחי של היישוב שדה אילן

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה אילן	אסיף	7	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15135	מוסדר	חלק	132	

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	1068, 68

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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 תכנית 206-0688283 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	9803	10166		10/08/2021
ג/10988	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/10988 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	4967	1862		01/03/2001
ג/21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
תמא/35 /1 /ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1 /ב. הוראות תכנית תמא/35 /1 /ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9 /2. הוראות תכנית תממ/9 /2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מותרות ביעוד קרקע חקלאית לפי תכנית מאושרת ג/20231	12: 36 12/07/2022	גינין בליש	12/07/2022	1		מחייב	מבנים חקלאיים
לא	תשריט מצב מאושר	14: 47 09/02/2023	גינין בליש	23/01/2023	1	1: 1250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	דוד אורן (1)			שדה אילן			058-6767574		david.oren2@gmail.com
	פרטי	רחל אורן (1)			שדה אילן			052-6507759		rachel.oren3@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 68 במושב שדה אילן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradplan.co.il
	מודד	כאמל זועבי	879		נוף הגליל	האלונים (2)		04-6013680		k0522840602@gmail.com

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

(2) כתובת: k0522840602@gmail.com

## 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
שימושי פלי"ח לפי קבוצות	<p>שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח) לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן-</p> <p>1. קבוצה מס' 1 - שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <p>- 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.</p> <p>2. קבוצה מס' 2 - שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, גדול ורבו יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3 - שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן:</p> <p>אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של 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 באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז</p>



מונח	הגדרת מונח
	למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים . 6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), 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

שינוי גיאומטרי לצורך פיצול מגרשי מגורים בנחלה 68 בשדה אילן

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין ייעוד מגורים בישוב כפרי לבין קרקע חקלאית בתחום נחלה
2. חלוקה למגרשים והגדרתם ביעוד מגורים א'
3. התווית דרך התשמש גישה למגרשי מגורים א' ולשטח החקלאי בנחלה
4. תוספת יח' דיור קטנה
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3068, 2068
מגורים בישוב כפרי	68
קרקע חקלאית	1068
דרך מוצעת	4068

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3068, 2068
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	68
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1068

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ביישוב כפרי	2,625.8	8.77
קרקע חקלאית	27,306.98	91.23
סה"כ	29,932.78	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	94.48	0.32
מגורים א'	1,000.76	3.34
מגורים בישוב כפרי	1,530.56	5.11
קרקע חקלאית	27,306.98	91.23
סה"כ	29,932.78	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	ישמש למגורים, מחסן, חניה ובריכת שחיה. יותר שימוש עבור משרד / שימוש עסקי.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים. בריכת שחיה פרטית בנוסף לשמוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות בסעיף (הגדרות 1.9).
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>פל"ח- הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח:</p> <p>קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים".</p> <p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי 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 פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו.</p> <p>מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית. לבקשה תצורף תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש.</p> <p>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.</p> <p>הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמר באיכות גבוהה.</p> <p>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.</p> <p>בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית.</p>
4.3	<b>קרקע חקלאית</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



	<b>4.3</b>
<p style="text-align: center;"><b>קרקע חקלאית</b></p> <p>באזור החקלאי יותרו השמושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה בתי צמיחה</li> <li>2. בית גידול לפטריות.</li> <li>3. מבנים לגידול בעלי חיים, (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה), למעט גידול חזירים</li> <li>4. לולים לגידול עופות.</li> <li>5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה:</li> <li>בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד ביתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי</li> <li>6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי גנרטור, בריכת אגירה וכדומה.</li> <li>7. דרכי גישה, חניות וגינון.</li> <li>8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט.</li> <li>9. 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 בהקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שמוש דומה בתוך מבנה.</li> </ol>	
	<b>4.3.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p> <p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מיקום מבנים חקלאיים:</p> <p>מבנים חקלאיים יבנו ככל האפשר ברצף קרקעי לאיזור המגורים כפוף לסוג השימוש החקלאי ולשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית ומשרד החקלאות</p>	א
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתא שטח 1068 חלה מגבלת בנייה עפ"י תמ"א 1) פרק מערכות הגז (הטבעי).</p> <p>כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למערכת הולכה לא יינתנו היתר בנייה או הרשאה ולא תבוצע בנייה ו/או סלילה ו/או הקמת ו/או הנחת מתקני תשתית ברצועה לתכנון, אלא באישור מתכנן המחוז, לאחר שנוכח שאין בעבודה המבוקשת כדי לפגוע באפשרות התכנון וההקמה של מערכת ההולכה. מתכנן המחוז רשאי לאשר את הבקשה או לדחותה וכן רשאי הוא לאשרה בתנאים או בשינויים שקבע.</p>	ב
	<b>4.4</b>
	<b>4.4.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, למעבר והצבת מתקני תשתיות.</p>	
	<b>4.4.2</b>
<p style="text-align: center;"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא ניתן להפקיע דרך זו. דרך זו תשמש גישה לבעל הנחלה ולמגרשים המפוצלים בלבד.</li> <li>2. לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ותשתית.</li> </ol>	א

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
														מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		עיקרי
5	3 (2)	3	3	1	2	9	1	40	200			20	(1) 180	500	3068	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	3	1	2	9	1	35	175			25	(1) 150	500	2068	מגורים א'	מגורים א'
5	0	3	(2) 0	1	2	9	(3) 2	60	350			55	295	1530	68	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	0	1	2	9	(4) 4	60	160				160	1530	68	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	0	1	2	9		60	140				140	1530	68	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	0	1	2	9		60	200				(5) 200	1530	68	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(6)	(6)			(6)	(6)	27307	1068	קרקע חקלאית	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

### הוראות טבלה 5:

- סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.
- גובה מותר 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.
- גובה מבנה עזר 3 מ'.
- גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

- ו. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.
- ז. תותר בניית מחסן בכל אזורי המגורים בקו בניין צידי ואחורי 0 (ללא פתחים) ובכפוף לידוע השכן ושמירה על ניקוז הגג לתוך מגרש מבקש הבקשה.
- ח. תותר בניה בקו בניין 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה.
- ט. הוראות לבריכות שחייה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

- במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא יחשב 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 יחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח והמתקנים הטכניים יחשבו כחלק משטחי השירות.
- במידה ובריכת השחייה תהיה לא מקורה, שטחה לא יחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.
- שפת הבריכה תרוצף ברצועה ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקוי 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 ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחלופין ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.
- התקנת מקפצות אסורה.
- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.
- הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.

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

- (1) ניתן להמיר עד 40 מ"ר לשימוש עסקי/משרד.
- (2) או עפ"י תשריט.
- (3) יח"ד אחת + יח"ד קטנה בשטח של עד 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד. זכויות הבניה ליח"ד הקטנה יהיו מתוך זכויות הבניה הרשומות בטבלת הזכויות ליעוד "מגורים בישוב כפרי" ולא בנוסף.
- (4) יח"א לפי תקן פיזי של משרד התיירות.
- (5) מתוכם ניתן לבנות עד 100 מ"ר לגידול בעלי חיים.
- (6) ראה טבלה 5.1 (המצורפת למסמכי תכנית זו). זכויות ותכליות עבור שימושים אשר לא כלולים בטבלה זו יהיו בהתאם לתכנית ג/21904. מגבלות סביבתיות ומרחקי הצבה יהיו בהתאם למגבלות משרד החקלאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח:</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח 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 המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם / שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות ארזיה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>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.</p> <p>ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האויר-</p> <p>ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש-</p> <p>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 45 DBA בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p> <p>יא. פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך היצור תותר רק בישוב שבו קיימת מע' ביוב מרכזית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים:</p>	<p><b>6.3</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26





תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



	<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית ביצוע לניקוז השטח שבתחום התכנית פתרונות הניקוז לשטח התכנית יתוכננו ע"פ ספיקת תכן בהסתברות של 1% ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע פעולות הסדרה, מעבירי מים ותעלות ניקוז בשטח התכנית.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. פתרון לקצה הביוב תחנת השאיבה לשפכים בשדה אילן סונקת את שפכי שדה אילן למט"ש שדה אילן.</p> <p>ג. קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמ"ל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. אתר הפסולת המורשה יהיה בטוראען.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים 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 שתקבע הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות</p>	
	<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
	<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p>	



פיתוח תשתית	6.6
<p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



קולטי שמש על הגג	6.7
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש או קולטי אנרגיה חילופית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו הקולטים כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>תנאים למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור משרד החקלאות</li> <li>2. אישור משרד הבריאות</li> <li>3. אישור רשות הניקוז האזורית</li> <li>4. בתי צמיחה: בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בנייה את תקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר. תנאי בהיתר: בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים יפורק או ייהרס.</li> <li>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.</li> <li>6. תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באזור חקלאי): בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.</li> <li>7. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</li> <li>8. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי.</li> <li>9. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשת מסמך הסוקר את ההשפעה על הסביבה, אישור משרד לאיכה"ס, משרד הבריאות, משרד החקלאות וכן אישור נספח הסדרי תנועה (ערוך ע"י יועץ תחבורה) ע"י משרד התחבורה. הועדה המקומית תחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המונעים השלכות סביבתיות שליליות. בעל הקרקע יחויב בנטיעת עצים וצמחיה מסתירה לאורך הגבולות</li> </ol>	



תנאים בהליך הרישוי	6.8
<p>של נחלתו, בהתאם לנספח נופי שיוגש ויאושר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. הוועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח עד 300 מ"ר.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בניוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים, זכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות חניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לשימוש משרד לבעלי מקצועות חופשיים, הינו פתרון חניה בחתום המגרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביטוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשב להגברת שתית חריגה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה עפ"י הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>5. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>א. לבקשה להיתר לשימושי פל"ח יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פירוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.</p> <p>לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.</p> <p>ב. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ג. לא ייתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ד. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ה. בדיקת תשתיות:</p> <p>1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת תוודא הוועדה</p>	

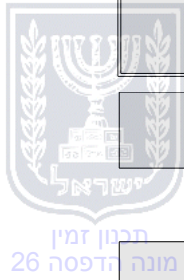




תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות ביישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לשימושי פל"ח הינו הסדרת היתרי בניה / שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <p>ז. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו-ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ט. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	



תשתיות	6.11
<p>1. שמירה על תשתיות מים:</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 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>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 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"ח יזם התכנית.</p> <p>2. קווי תשתיות ומים:</p> <p>בתאי שטח הרלוונטיים בהם מסומן מעבר קו מים בכל ייעודי הקרקע בהם עוברים קווי מים יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים.</p> <p>3. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה:</p> <p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח' 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 ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה	



תכנית מס' ג/20231-

## 5.1. טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי - מצב מוצע

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

- (1) מתייחסים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה.
- (2) מגבול אזור המגורים של הנחלה.
- (3) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על 40% למבנים לגידולי בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה או 80% במקרה של בתי צמיחה.
- (4) המרחקים בין השמושים החקלאיים הוגבלים יהיו על פי טבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

עמוד 22 מתוך 29

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

9 מאי, 2018