

הוראות התכנית

תכנית מס' 1029404-254

חילופי שטחים בין יעודים בשתי נחלות בנהלל

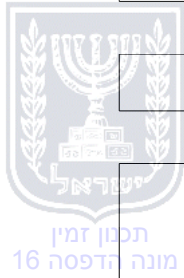
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בעת הכנת תכנית ג/12698 שהרחיבה את מושב נהלל ב- 75 נחלות במעגל נוסף על חשבון הקרקעות החקלאיות של הנחלות הותיקות, בנחלה 77 (כיום 175) שבקצה שכונת ההרחבה היו ועדיין קיימים לולים פעילים לגידול פטימים. על מנת שלא לפגוע בהם הוחלט להחריג את נחלה 250 ובניגוד לאחרות להצמידה ליעוד המגורים של הנחלה הותיקה, במעגל הפנימי ביישוב.

לאחר סיום שלב א' של ההרחבה ועם הקמת בתים בשכונת לולים הסתבר שלא ניתן יהיה לקיים את המשך פעילות הלולים בסמוך למבני מגורים. כיון שטרם מומשו זכויות הבניה למגורים בנחלה 250, ניתן עדיין להשוות את תנאיה ומיקומה ליתר הנחלות החדשות ולהעבירה אל המעגל החיצוני תוך הריסת חלק מהלולים. תכנית זאת מבקשת לבצע את השינוי באמצעות החלפת שטחים בין קרקע חקלאית לבין יעוד מגורים ביישוב כפרי, ללא שינוי בהוראות ובזכויות הבניה של שתי הנחלות הכלולות בתכנית, הותיקה והחדשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	

מספר התכנית 254-1029404

שטח התכנית 1.2 25.997 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2)

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 יזרעאליים

קואורדינאטה X 219383

קואורדינאטה Y 733051

1.5.2 תיאור מקום

שכונה רדיאלית, קצה הדרך הרדיאלית הצמוד מדרום לכפר הנוער ויצו נהלל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: נהלל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהלל			

שכונה רדיאלית נהלל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17187	מוסדר	חלק	36	
17188	מוסדר	חלק		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

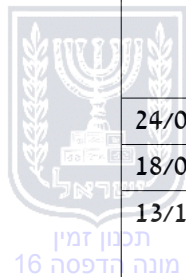
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
משצ/ 17	החלפה		3561			24/05/1988
ג/ 13637	החלפה	מחליף את כל קביעותיה.	5273	1924		18/02/2004
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
ג/ 12698	החלפה	מחליף את כל קביעותיה.	5359	1110		17/01/2005
ג/ 18466	החלפה	מחליף את כל קביעותיה.	6456	5696		06/08/2012
254-0241604	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254--0241604 ממשיכות לחול	9408	3436		04/02/2021



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				שירה אודסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שירה אודסר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/05/2023	שירה אודסר	15: 45 11/05/2023		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/08/2022	שירה אודסר	17: 07 15/08/2022	נפחי בינוי מותרים, דרכי גישה חניות שבילים ורחבות, חיבור לתשתיות ציבוריות.	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

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
ל.ר.	פרטי	(1)		נהלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נהלל			04-6515314		aguda@nahalal.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות נהלל.

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
	עורך ראשי	שירה אודסר		אודסר אדריכלות	יקנעם (מושב)	דרך העמק		077-7644353		shiraodes@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

חילופי שטחים בין יעוד מגורים בישוב כפרי ליעוד קרקע חקלאית ללא שינוי בשה"כ השטחים ובזכויות הבניה, לצורך העברת נחלה שנוצרה בתכנית ג/12698 ממיקומה החריג אל מעגל הנחלות החיצוני בדומה לשאר הנחלות שנוצרו באותה תכנית, והארכת דרך לצורך גישה לנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62א (א) (1).

הארכת דרך לפי סעיף 62א (א) (2).

שינוי בתוואי זכות מעבר וקביעת הוראות לענין הריסה לפי סעיף 62א (א) (19).

שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א (א) (5).



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	175A, 250A
קרקע חקלאית	175B, 175P, 250B
דרך מוצעת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	175A, 250A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	175P
מבנה להריסה	דרך מוצעת	701
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	250A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	175B, 250B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	4,123	15.86
קרקע חקלאית	21,874	84.14
סה"כ	25,997	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	612.07	2.35
מגורים בישוב כפרי	4,123.25	15.86
קרקע חקלאית	21,261.68	81.79
סה"כ	25,997	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגורים.

מבני עזר כגון אחסנה, ממ"ד, מערכות טכניות ומתקני שירות המשמשים את המגורים, חניה מקורה וכן בריכות שחיה פרטיות.

בתא שטח 175A :

שימושי פל"ח על פי ג/18466 כלדלהלן :

קבוצה מס. 1 שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים :

גדולים חקלאיים מכל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח למיניהם.

- מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית במקומית.

- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית, מיון, אריזה, אחסנה וקירור.

- סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאישור הרשויות המוסמכות ובצור שלא תפריע לפעילות המותרות בנחלה ובנחלות הסמוכות.

קבוצה מס. 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות :

א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות

משלימה לפעילות חקלאית לדוגמא : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים

ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו

על ידי הגופים המוסמכים.

ב. חקלאות תיירותית תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקשים

בפעילות החקלאית, מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר,

גידול פירות אקזוטיים, דגול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול

תבלינים וצמחי מרפא וכד' אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה

להיעשות במרכז מבקרים.

ג. גידול 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 כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים

המוסמכים.

קבוצה מס. 3 שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות :

א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן :

אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי

ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').

ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה השייכים למתיישבים מבנה המשמש את

עיסוקו של המתמיישב 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.



4.1	מגורים בישוב כפרי
	ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתישב כגון: - גלריה וסדנת אומן, חנות מלאכת יד ומזכרות, עסק המבוסס על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. - בריכה טיפולית. - מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מיחשוב, חשבון אנגלית ומדעים. - קייטרינג, אפיה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'. בתא שטח 250A (מגורים בישוב כפרי עם הנחיות מיוחדות) תותר תעסוקה לרבות: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים לדיירי הבית.
4.1.2	הוראות
א	חניה חניה מקורה: א. כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים) מבניה קלה. ניתן לבנות בקו בניין קדמי וצידו 0 בצד אחד שהמגרש, בהסכמת השכן. ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן. ב. כחלק מבית המגורים מאותם חומרי גמר ובמגבלות קווי הבניין.
ב	הוראות בינוי ברicht שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר, שטח מקסימלי לברicht יהיה 50 מ"ר. סביב הברicht ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ'. הברicht תמוקם במגבלות קווי הבניין, בין הברicht למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מ'. הברicht חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מ"ר כחלק מפיתוח השטח.
ג	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות הנחיות מיוחדות לתא שטח 250A בלבד - פיצול מגרש מנחלה: ניתן לחלק מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי, בתא שטח זה בלבד ל-2 מגרשים, מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעוד 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), מיקום המגרש יתואם עם ועד האגודה בנושאי תשתיות (קיימות ועתידיות). ב. תנאי לאישור התשריט לפיצול מגרש מהנחלה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק התו"ב. ג. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי בו יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט נספח הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבניה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל. ד. במגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, תשמר עמידה במרחקי הצבה ממבנים חקלאיים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.1

מגורים בישוב כפרי

ה.זכויות הבניה מגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד יהיו כדלקמן :

1. קווי הבניין : צידי 3 מ' (או 0 מ' בהסכמת השכן), אחורי 3 מ', קדמי- 5 מ', גובה 9.5 מ' לגג משופע, מספר קומות 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועוד קומה מתחת לכניסה הקובעת, זכויות הבניה- שטח עיקרי 175 מ"ר, שטח שירות 50 מ"ר. מתוך השטח העיקרי אפשרות להקמת משרד לבעל מקצוע חופשי סדנת אומן וכו' לדיירי הבית בלבד בשטח עד 30 מ"ר.
2. גודל מגרש מקסימלי למגרש המפוצל 500 מ"ר.

ו. שום דבר מהאמור בסעיף זה אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה. ככל שזו תגיע למסקנה כי התשריט המוצג או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו עליה להימנע מלאשרו.

ד

הנחיות מיוחדות

הנחיות מיוחדות לתאי שטח 175A ו-175P בלבד - פעילות לא חקלאית (פל"ח) : לקבוצת מס. 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים -במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים ביעוד מגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.

הנחיות וזכויות בניה לפל"ח :

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח :

א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

ב. לא יותרו שימושי פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים :

חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפצים, 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 איסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.

ג. לא תותר פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה, לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק 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 עליו אותן מגבלות המוטלות על שימושים 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. מספר העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות האוויר- ככל שפל"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.

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

4.1

מגורים בישוב כפרי

מ-00:22 עד 00:06 לא יעלה על רעש הרקע.

ט. לא יותר שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפל"ח:

א. מבנה המיועד לפל"ח יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בניה נקייה או מטוייחים, בטון, עץ תקני או חמורים עמידים אחרים.

ג. השילוט בנחלה יהיה כזה התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40X60 ס"מ.

חניה ותחבורה:

דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדר תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.

ד. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון

וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מחת למפלס קומת הכניסה

הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש לפל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.

תנאי להיתר בניה כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש.

התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות ונפש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

תנאים בהליך הרישוי

תנאים להיתר לפעילות לא חקלאית (פל"ח):

א. הוועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (רק אם הוגשה בכתב) תובא לדיון במליאת הוועדה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

בדיקת תשתיות וכושר נשיאה:

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב, ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

תנאי להפעלה

כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים בישוב כפרי בתאי שטח (175A, 175P) תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	תאי שטח 175B ו-250B : לפי ג/21904. תא שטח 175P - קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות: יותרו כל השימושים המותרים ביעוד מגורים בישוב כפרי חוץ מהשימוש מגורים.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות הוראות לשימושים לא חקלאיים בתא שטח 175P : לפי סעיף 4.1.2 (ד).



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל ורכבים, כמו כן יותר גינון, פיתוח ומעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3.2	הוראות
א	תנאי להקמה תנאי לסלילת דרך הינו אישור תוכניות תנועה ע"י יועץ תחבורה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורינכניס מונה ה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8 (4)	2 (3)	40	45 (2)	720			150 (1)	570		1880		175A	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
	3	3	2 (5)	9 (9)	4 (8)			500				500 (7)		1880		175A	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
	3	3	2	9 (9)	4 (8)			500				500 (7)		257	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	175P	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	(11)	(11)	(11)	(11)		(11)	(11)	(11)			(11)	(11)		10962		175B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	3	3	2 (14)	8.5 (4)	3 (13)	40		810			100 (12)	710	500	2243		250A	מגורים	מגורים ביישוב כפרי
	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)		250B	מגורים	קרקע חקלאית



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)
מגורים בישוב כפרי	מגורים	175A		קדמי
מגורים בישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	175A		5
קרקע חקלאית	פעילות לא חקלאית	175P	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	0 (10)
קרקע חקלאית	מבני משק	175B		(11)
מגורים בישוב כפרי	מגורים	250A		5
קרקע חקלאית	מבני משק	250B		(11)

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:

- גובה המבנה ימדד מקרקע טבעית בכל נקודה - עד לנקודה הגבוהה ביותר במבנה ואינו כולל מעקות ומסתורים למערכות טכניות בגג.
- בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ללא שינוי מסה"כ זכויות הבניה המאושרות.
- מרחב מינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.
- זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית משותפות לתאי שטח 175A ו-175P, עד 300 מ"ר לשתיהן יחד בחלוקה לקבוצות שימושים 2, 3 על פי סעיף 4.1, ועד 200 מ"ר לשתיהן לקבוצת שימושים מס. 1.
- 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.
- סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה ובשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא יותר מ-50 מ"ר לכל מבנה כולל ממ"ד לפי הוראות פקע"ר ו-25 מ"ר חניה. מבני עזר: מקס' 2 מבנים.
- (2) אך לא יותר מ-720 מ"ר.
- (3) 1 + יחידה צמודה לאחת מהן בגודל לא יותר מ-70 מ"ר..
- (4) 8.5 לגג שטוח, 9.5 לגג משופע.
- (5) + גלריה.
- (6) לכיוון הקרקע החקלאית של הנחלה.
- (7) לקבוצות שימושים 1-3. קבוצה מס. 1 - 200 מ"ר מתוכה עד 100 מ"ר לגידול בעלי חיים, קבוצה מס. 2 - 140 מ"ר, קבוצה מס. 3 - 160 מ"ר. סה"כ זכויות הבניה מיועד לתאי שטח 175A ו-175P ביחד ולא בכל אחד בנפרד.
- (8) יחידות אירוח. יותרו בתא שטח 175A או בתא שטח 175P, סה"כ 4 יח"א ועד 160 מ"ר לשניהם גם יחד. יחידות האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (9) גובה מותר - 8 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים..

(10) לכיוון שטח המגורים של הנחלה.

(11) לפי ג/21904.

(12) לא יותר מ-50 מ"ר לכל מבנה, כולל חניה עד 30 מ"ר ומחסן עד 7 מ"ר.

(13) כולל יחידה קטנה בגודל לא יותר מ-70 מ"ר בצמוד לאחת היחידות או במבנה נפרד.

(14) וכן קומת גלריה/עליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה בנחלה (גם במגורים וגם בחלק החקלאי) - הסדרת בניה קיימת ושימושים קיימים בכל חלקי הנחלה, בשטח ביעוד מגורים בישוב כפרי ובשטח ביעוד חקלאי.

6.2**עיצוב אדריכלי**

תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4**פסולת בניין**

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ומורשה. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.

6.5**חניה**

בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.6**תשתיות**

1. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום 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.
3. ביוב
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.7**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

חיבור המבנים החקלאיים למערכת מי השתיה הציבורית יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת) התשנ"ב-1992.

6.8**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, עמידה בהוראות תכניות מס. ג/20938 ו- ג/21904.

6.9**ניהול מי נגר**

במגרש מגורים יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.
30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות ויפנו לשטח המחלחל.
יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכביש ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתווי

6.9

ניהול מי נגר

ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

6.10

חשמל

1. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה: בקו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף: 3.0 מ'.
- בקו מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2.0 מ'.
- בקו מתח נמוך? תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20 מ' מציר הקו.
- בקו מתח-על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35 מ' מציר הקו.
2. 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.
3. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט: 0.5 מ'.
 - מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו: 3.0 מ'
 - מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו: בתאום עם חברת החשמל.
 - מארון רשת: 1.0 מ'
 - משנאי על עמוד: 3.0 מ'
4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.
5. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.11

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413 ובביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.

6.12

חלוקה ו/ או רישום

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' על פי חוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
- ב. לתא שטח 250A תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.13

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.

6.14

תנאים בהליך הרישוי
סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות

תנאים להיתר בניה לפעילות לא חקלאית, על פי קבוצות השימושים בסעיף 4.1:

6.14

תנאים בהליך הרישוי סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

- א. לבקשה להיתר יצורף דו"ח הכולל צילומים של האזור הסמוך ויוגש פירוט מלא של השימוש
ים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה,
פירוט 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. לא יינתנו היתרי בניה לפעילות לא חקלאית אלא לאחר 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 בגשר
כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שיקול דעת הוועדה
המקומית), חו"ד משרד מחקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים
ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים
לתכנון.
- ג. לא יינתן היתר בניה לשימושים לא חקלאיים במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות
והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בתת סעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד
בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקרים בנחלה (מגורים ו/או פעילות
חקלאית).
- ד. בדיקת תשתיות:
1. בטם יינתן היתר להקמה או להסה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא
הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גשיה 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 ביישוב
אינן מאפשרות את קימוה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר - אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
- ה. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים
במגרש בעת אישור התכנית.
- ו. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2-3 על פי סעיף 4.2 בתכנית זו יינתן רק לבעל
הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
 - ז. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
 - ח. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף
4.2 ימוקמו באזור המגורים בנחלה (בתכנית זו: "יעוד על פי תכנית מאושרת"). במידה ושוכנעה
ועודה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה ז'
המסמכותה להיתר שימושים אלה בשטח החקלאי עם ההנחיות המיוחדות הצמוד לחלקת
המגורים.
 - ט. תאי לטופס 4 לפעילות לא חקלאית - פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי בתחום
הנחלה.
 - י. תנאי למתן היתר בניה - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.

6.15

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטח המיועד בתכנית זו לדרך ציבורית ולרשמו על שם הרשות המקומית או
המדינה, בכפוף לכל דין.

6.16

עתיקות

1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.17

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זאת בתחום אזור מגורים בנחלה - תא שטח 250A, כולל להיתר לעבודות עפר ופריצת דרכים חדשות, יהיה אישור תכניות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - עד 5 שנים מיום אישורה.