

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-1072511

הצרכת שטחים משק 59 כלנית



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
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

תוכנית זו עוסקת בהצרחת שטחים בין ייעוד מגורים תעסוקה ותיירות לבין ייעוד מבני משק הכוללים הנחיות מיוחדות.

שטח התוכנית 3.30 דונם, מתוכם שטח מגורים תעסוקה ותיירות 2.51 ד'.
מגיש - כלנית מושב עובדים אגודה חקלאים של הפוה"מ
יום - נתן ג'רבי
התוכניות החלות בשטח הן:

על פי תוכנית ג/16546:

תכנית זו מייעדת את השטח למגורים תעסוקה ומלונאות ומפנה לשימושים למגורים ע"פ תכנית ג/7130 ולאירוח לתכנית ג/21546.

בשטח זה ניתן להקים 2 יח"ד בשטח עיקרי 320 מ"ר בשתי קומות בגובה 9 מטר, שטחי שירות 120 מ"ר (כולל 50 מ"ר חניה) + יחידת הורים צמודה בשטח עיקרי 60 מ"ר. תכסית 20%, סה"כ שטח בנוי 500 מ"ר.

בנוסף התכנית קבעה 200 מ"ר למבנה קיט ואירוח כפרי + 300 מ"ר לשימושי פלי"ח אחרים כאשר התכנית איפשרה ניווד שטחי בניה בין שימושי הפלי"ח ונתנה אופציה לנצל מלוא זכויות הבניה לפלי"ח במקום יח"א בתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 500 מ"ר.

מבנה קיט ואירוח כפרי: 8 יחידות בשטח 200 מ"ר (על חשבון שטחי פלי"ח), שטח יחי' מקסימלי 40 מ"ר.

סה"כ שימושים בייעוד מגורים תעסוקה ומלונאות: 880 מ"ר עיקרי 120 שירות, סה"כ 500 מ"ר מגורים ו- 500 מ"ר פלי"ח, 52% תכסית.

ייעוד מבני משק עם הנחיות מיוחדות - שטח זה מיועד לשימוש חקלאי למבני משק חקלאיים - שטח עיקרי 250 מ"ר, תכסית 250 מ"ר בקומה אחת.

הצרחת שטחים נעשית תוך כדי שמירה על שטח בייעוד מגורים תעסוקה ומלונאות בנחלה בגודל 2.51 דונם בזהה לקיים במצב מאושר.

בשטח המגורים בנחלה קיימים מבנים בהתאם להיתר בנייה מספר 2009058 (תאריך 25.05.2009)
בית מגורים בשטח 196 מ"ר
4 יח"א בשטח של 139.3 מ"ר עיקרי
כמו כן קיימות שתי יח"א

מטרות התוכנית הן:

1. הצרחת שטחים לצורך הסדרת בריכת שחיה.
2. ניווד זכויות בניה שימושי פלי"ח לשימוש קייט ואירוח כפרי מ-200 מ"ר ל-300 מ"ר (יח"א קיימות כולל גגות רעפים כ-271 מ"ר) ע"פ סעיף 5.1.1 לתכנית ג/16546.
3. שינוי גודל מקסימלי של יח"א מ-40 מ"ר לגודל בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה.
4. הקטנת קווי בניין.
5. מתן הוראות להריסת מבנים.
6. הגדלת תכסית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הצרחת שטחים משק 59 כלנית

שם התכנית

209-1072511

מספר התכנית

3.302 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 מרום הגליל

242905 קואורדינאטה X

753519 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 59, מושב כלנית**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כלנית

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה המגרש נמצא בחלק הצפוני של היישוב כלנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15605	מוסדר	חלק		27

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
16546 ג/	59

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/12/2002		746	5137	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12564 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12564
19/03/2009		3001	5932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/16546 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16546
27/08/2000		4588	4914	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7103 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7103
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904

הערה לטבלה:

התכנית תהיה מחליפה לתכנית ג/ 16546 לתשריט והוראות וכפופה לנספח 9.0 מתכנית ג/16546 הוראות תכנוניות וסביבתיות למבנים חקלאיים בשטח משקי.



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		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית מצב מאושר	16: 17 25/08/2022	גינין בליש	13/03/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		כלנית מושב עובדים אגודה חקלאית של הפוח"מ	כלנית			04-6782543		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב כלנית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זוהרה ג'רבי			כלנית	(1)	59	054-6557488		asaf@gkc.co.il
פרטי	נתן ג'רבי			כלנית	(1)	59	054-6557488		asaf@gkc.co.il

(1) כתובת: משק 59.

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	גינן בליש		ערד ב.שרותי תפעול בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	jenine@aradp lan.co.il
מודד	מודד	חטיב נבהאן	1142	משרד מודים מג'אר	מג'אר	(2)		04-6781818	04-6781818	abogosh2@g mail.com

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

(2) כתובת: אזור תעשייה מג'אר.

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.

הגדרת מונח	מונח
<p>פלי"ח הגדרות:</p> <p>פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום המגורים, תעסוקה ותיירות הכוללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות ויצירה, משפחתון/צהרון, *אחסנה במבנה סגור שאינה מהווה מטריד סביבתי, * חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'.</p> <p>מבנה לפלי"ח מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שימושי פלי"ח.</p> <p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פלי"ח:</p> <p>1. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי ושרות.</p> <p>2. מספר קומות מרבי: +2 עלית גג. גובה עד 9 מטר לגג רעפים, 7.5 לגג שטוח או לפי מבנה קיים.</p> <p>3. ניתן יהא למקם שימושי פלי"ח בקומת העמודים של מבנה קיים או מתחת למפלס קומת כניסה הקובעת למבנה ובתנאי שהשטח המשמש למטרות פלי"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו השטח המיועד לשימוש פלי"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי הבניה המותרים לשימושי פלי"ח (500 מ"ר)</p> <p>4. לא יוצא היתר בניה למבני פלי"ח שהינם לאחסנה, סדנאות וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, משרד להגנה"ס ונספח פתרונות גישה תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. לא יותר מבנה אחסנה הדורש מעבר ל 4 מקומות חניה ו/או חניה תפעולית אחת - (ע"פ תקנות החניה 1983), מבנה זה יותר בחלק אחורי של המגרש בלבד וגישה למבנה זה תהא ברוחב מינימלי של 4 מטר תנאי להיתר למבנה אחסנה הינו הסכמת השכנים הגובלים. לא יותר מבנה אחסנה לציוד או חומרים המהווים מטריד או נזק לסביבה הקרובה.</p> <p>לא תותר פעילות פלי"ח או אחסנה פתוחה או סגורה הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <p>חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרידי ריח או כל מטריד 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.</p> <p>5. לא יוצא היתר לבניה או שימוש לפלי"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית לפי סעיף 149 סעיף קטן 2(א) לחוק תכנון ובניה.</p> <p>6. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטוייחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל שילוט בישוב לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס</p>	<p>שימושי פלי"ח</p>

הגדרת מונח	מונח
<p>המועצה והוועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה חניה ופיתוח, לאשור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול תכנון דרכי גישה וחניות לפי תקן, תכנון תשתיות מים, ביוב וחשמל וכן תכנון פיתוח סביבתי (גינון מדרכות, שבילים ונוף)</p> <p>8. כל תעסוקת פל"ח בתחום המגורים תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין.</p> <p>9. לא יינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 50% מסך כל הקיבולת ליישוב, אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת תשתיות והיבטים תכנוניים נוספים. בדיקה זו תעשה ע"י מהנדס המועצה בשילוב יועץ תחבורה ונציג הוועדה המחוזית.</p> <p>10. פעילות פל"ח הצפויים ממנה מטרדים סביבתיים תותנה באישור משרד הגנה"ס.</p> <p>עסקים קטנים ויזמות באזור מגורים, תעסוקה ומלונאות.</p> <p>היתר בנייה לעסקים קטנים יינתן רק לבעלי זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק, וכד', באישור הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>עסקים קטנים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. - משפחתונים לגיל הרך, וצהרונים לגילאים הבוגרים. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו וכד'. - יוזמות על בסיס מחשוב, בניית אתרי אינטרנט וכד'. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'. <p>תותר הקמת בית קפה או מסעדה עד ל-30 סועדים בתחום הנחלה בכפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ורשות הניקוז.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול מענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה.</p>	
<p>השטח הכולל של עסקים קטנים של עסקים קטנים לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח 500 מ"ר המותרים לפל"ח.</p> <p>יחידות אירוח ויזמות תיירותית באזור מגורים תעסוקה ומלונאות:</p> <p>היתר בנייה ליחידות אירוח ו/או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעלי זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים.</p> <p>יחידת אירוח הינה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר בגדלים ובצורפים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף יחידת שירותים נפרדת, מטבחון, פימות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקורים וכל הנדרש בהנחיות משרד התיירות ליחידות אירוח כנ"ל.</p>	שימושי פל"ח המשך

הגדרת מונח	מונח
<p>שטח יחידות האירוח לא יקטן מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר .</p> <p>השטח הכולל של יחידות האירוח לא יעלה על 200 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח 500 מ"ר המותרים לפל"ח.</p> <p>מס' מקסימלי של יחידות אירוח לנחלה יהיה 8 יחידות.</p> <p>תנאי להיתר בנייה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים. תותר פעילות משלימה ליחידות האירוח כמו הסעדה לנופשים, חדר הסבה וכו'.</p> <p>שטח הבנייה לפעילויות המשלימות לא יעלה על 50 מ"ר לנחלה (ע"ח סה"כ שטחי פל"ח). כל בקשה להקמת בריכת שחייה או ג'קוזי תועבר לאישור משרד הבריאות. בריכות שחייה שתהיינה פתוחות לנופשים בחד, אירוח יעמדו בכל דרישות ותקנות / הנחיות משרד הבריאות לגבי תכנון והפעלה של בריכות שחיה ציבוריות.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ובמבנים התחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, מלווה בחו"ד יועץ תחבורה: התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי.</p> <p>עסקים נלווים לחקלאות באזור מגורים תעסוקה ומלונאות ובאזור משקי צמוד למגורים.</p> <p>היתר בנייה לייצור, עיבוד, שיווק ומסחר במוצרי חקלאות טריים ומעובדים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד', באישור משרד להגנה"ס והרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>עסקים לעניין זה כוללים פעילויות כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> -גבינות ומוצרי חלב -יקב בוטיק -קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'. <p>עסקים לעניין סעיף זה כוללים פעילויות כגון: ייצור, שיווק ומסחר בתוצרת חקלאית ו/או מוצרי מזון כפוף לאישור משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות: התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחוו"ד יועץ תחבורה.</p> <p>השטח הכולל של עסקים נלווים לחקלאות באזור מגורים/משקי לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה ויבוא ע"ח 500 מ"ר המותרים לפל"ח.</p>	

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוכנית זו עוסקת בהסדרת מבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין ייעוד מגורים תעסוקה ותיירות (שטח מגורים בנחלה) לבין מבני משקי הכוללים הנחיות מיוחדות (שטח חקלאי בנחלה)
2. שינוי הוראות בניה , שינוי בגודל מקסימלי של יח"א מ-40 מ"ר לגודל בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה.
3. ניווד זכויות בניה בין שימושים בתא 59 משימושי פל"ח לבין מבנה קיט ואירוח כפרי.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. שינוי קווי בניין ותכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	590
מגורים תעסוקה ותיירות	59

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	590
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים תעסוקה ותיירות	59
הנחיות מיוחדות	מבני משק	590
להריסה	מבני משק	590
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	59

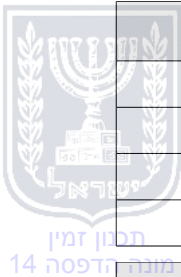
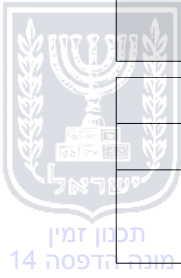
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	783.2	23.71
מגורים תעסוקה ומלונאות	2,519.54	76.29
סה"כ	3,302.74	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	783.18	23.71
מגורים תעסוקה ותיירות	2,519.56	76.29
סה"כ	3,302.74	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>מבני משק עם הנחיות מיוחדות</p> <p>אזור זה מיועד לשימוש חקלאי ולמבני משק חקלאיים על פי נספח הנחיות סביבתיות והוראות לשימושים חקלאיים.</p> <p>לא תותר בניית מבני משק המהווים מטרד סביבתי או ויזואלי אל באישור משרד הבריאות, הגנת הסביבה והסכמת השכנים הגובלים. בשטח זה תוגבל נפח הבנייה החדשה למטרות חקלאיות ל 250 מ"ר למגרש בהתאם למגבלות השטח ומיקומו.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה נועד למגורים, תעסוקה לא חקלאית, מבני משק חקלאיים.</p> <p>מבני משק חקלאיים הנמצאים עג שני יעודי קרקע- מבנים שהוקמו לפני אישור תכנית זו הנמצאים עג שני יעודי קרקע ירשמו עי הוועדה המקומית כמבנים חורגים עפי פרק ז סעיף 178-179 לחוק התוב. הוועדה המקומית תקבע את תקופת המקסימום לחריגה בבנינים אלו עפי סעיף 180 לחוק.</p> <p>מבני משק חקלאיים-בתחום המגורים, תעסוקה ותיירות.</p> <p>בנחלה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אשר תכנית זו, יותר שפוף מבנים חקלאיים קיימים (לצרכים חקלאיים) ברמת החלפת גגות, חיזוקים סגירת קירות מחומר קל וכד או לצורך שפור/טיפול במטרדים סביבתיים.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או מבנה קיים.</p> <p>סך השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי ושירות לפי שימושי פל"ח בהגדרות פל"ח בסעיף 1.9 בתוכנית זו.</p> <p>מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה ובכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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						גודל מגרש מזערי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	מבני משק	מבני משק	
0	3	3	3	1	250 (1)	250			250	780	מבני משק	מבני משק	
(8) 5	0	(7) 3	(7) 3	(6) 2	20	500			(2) 380	1300	מגורים	מגורים תעסוקה ותיירות	
(8) 5	0	(7) 3	(7) 3	2	8				(9) 200	1300	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(8) 5	0	(7) 3	(7) 3	1	12	300			(11) 300	1300	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	

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:

- תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ השטחים ישמרו.
- גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה, ואינו כולל מתקני עזר חקלאיים.
- בתא שטח 590 יוטלו בנוסף מגבלות מרחקי הצבה של משרד החקלאות כפי הרשום בנספח הנחיות סביבתיות תוכנית 16546/ג.
- מרחק מבנה תעסוקה לא חקלאי (פרט לקיט) לא יפחת מ 6 מטר מכל מבנה אחר בשימוש מגורי קבע.
- מרחק מבנה תעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים הנחלה שאינם משמשים למגורים, יהיה 50 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיף ד'.
- הוועדה המקומית תהא רשאית לנייד שטחי בנייה בין שמושי הפל"ח המאושרים בתוך ראש הנחלה בכפוף לאישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה תחבורה וחניה ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ניתנת האופציה לבניית שימושי פל"ח בלבד במקום יחידות אירוח בתנאי שסה"כ השטח לא יעלה על 500 מ"ר.
- ברירת שחייה כפוף להוראות משרד הבריאות.
- מבנים לשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים:
 - ניתן יהא למקם שימושי פל"ח (שרות לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד') בקומת העמודים של מבנה קיים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שהשטח המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח.
 - לא יוצא היתר לבניה או שימוש לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית לפי סעיף 149 קטן 2(א) לחוק התכנון והבנייה.

ח. 2. מבנים אחרים:

לא יוצא היתר לבניה או שימוש לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית לפי סעיף 149 סעיף קטן 2(א) לחוק התכנון והבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מ"ר.

(2) שתי יחידות דיור בשני מבנים בשטח 320 מ"ר + יחידת הורים צמודה בשטח 60 מ"ר.

(3) כולל חניה בסך 50 מ"ר.

(4) 2 + יח"ד הורים צמודה.

(5) 9 מ' גג רעפים, 7.5 מ' גג שטוח.

(6) +2 עליית גג.

(7) למעט מבנים קיימים ערב תכנית זו.

(8) למעט מבנים קיימים ערב תכנית זו. תותר חנייה בקו בניין קידמי 1 וצידי 0 בהסכמת שכן.

(9) כמפורט בשימושי פל"ח מותרים בסעיף 1.9.

(10) 7.5 מ' לגג שטוח, 9 מ' לגג רעפים.

(11) כמפורט בשימושי פל"ח מותרים בסעיף 1.9. גודל יח"א מקסימלי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

(12) יח"א.

(13) 6.5 מ' לגג רעפים, 4.5 מ' לגג שטוח בקומה אחת בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	רישום יעשה על פי חוק.
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 מ'ארון רשת 3 מ'שנאי על עמוד <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 תנאי מ"מ. 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 תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>

6.3

חשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

ניקוז-

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית על פי נספח ניקוז שיוכן לתכנית המוצעת, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

מים-

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

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.

6.5

ניהול מי נגר

א. נגר עילי:

1. ניצול נגר עילי מגגות:

1.1 הנגר מהגגות יאסף במרזבים היקפיים.

1.2 המרזבים יחוברו בצנרת תתק או תעלות פתוחות אל ראש השטח של שטחי נוי וגינון.

1.3 הגינון יכלול שיפועי וגומות מוסדרים לספיגת נגר הגגות.

1.4 לחילופין, מי הגגות ינוקזו למיכל מים תתק שישמש להשקיית הגינון.

2. מניעת חידור נגר עילי למי תהום במבני משק חקלאיים:

2.1 על פי הנחיית רשות המים, האגף לאיכות מים. יש למנוע חידור נגר עילי למי התהום במבני משק.

2.2 הנגר מהגגות יאסף במרזבים היקפיים.

2.3 לחילופין, כל מבנה יוקף במדרכת בטון ברוחב 1 מ שתכלול תעלת ניקוז רדודה בעלת חתך טרפזי לאיסוף נגר הגגות.

2.4 כל השטחים הסלולים והמהודקים לרבות דרכי גישה, מגרשי חנייה ומשטחי אחסון לא



ניהול מי נגר	6.5
<p>מקורים, ינוקזו בהיקפם בתעלות ניקוז רדודות בעלות חתך טרפזי.</p> <p>2.5 כל השטח ינוקז למוצאי ניקוז מוסדרים בתיאום עם ועדת תכנון ובנייה ורשות הניקוז.</p> <p>2.6 על פי דרישה מפורשת של הרשות הניקוז או ועדת תכנון ובנייה ובהתאם להנחיות הכלליות של משרד להגנת הסביבה, יותקנו במוצא הניקוז מתקני טיפול קדם : מגוב, רשת סחף ומפריד שמן.</p> <p>ב. הנחיות בדבר חדור מי נגר עיליים/מניעת זיהום מים :</p> <p>1. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות/מבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל המערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח המבנה.</p> <p>2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח המבנה תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם חומרים מזהמים.</p> <p>3. למבנים חקלאיים ראה הנחיות מיוחדות בפרק 9 הנחיות סביבתיות בנושאי ניקוז ומניעת זיהום מים.</p> <p>ג. שמור משאבי מים והעשרת מי תהום :</p> <p>1. כל בניה בשטח התכנית תבטיח את רמת חדירות המשקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים.</p> <p>2. מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחום המגרשים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השהייה כגון :חבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, הבטחת רצועות גנון וכד.</p> <p>3. אשור רשות הניקוז כתנאי לכל היתר בנייה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשל - 1970.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>עצים בוגרים לעקירה או עץ להעתקה 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 קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
פיקוד העורף	6.7
<p>לא יוצא היתר למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.8
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	

6.9 תנאים בהליך הרישוי	
תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל עי הרשויות המוסמכות לכך.	

6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 הינו פיתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד החקלאות בדבר גריעת השטח משמורת היער על פי פקודת היערות.</p> <p>ה. המרחק המינימלי בין מבנים חדשים לגדול בע"ח למבנים המשמשים למטרות פל"ח לא יפחת מ-30 מ' וע"פ אישורם של משרד הבריאות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים במגרש הינו מתן לגיטימציה לכל המבנים הקיימים באותו מגרש או הריסתם בפועל.</p>	

6.11 הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה	
הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.	

6.12 הנחיות מיוחדות	
<p>הקמת מערכת הולכה וטיהור שפכים-</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה תינו אשור תכניות הולכה וטיהור שפכים של הישוב.</p> <p>2. מניעת זהום המים העיליים ומי התהום תבוצע בהתאם להנחיות התכנית על כל סעיפיו וההנחיות הסביבתיות המצורפות לו כתנאי להיתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער למימוש תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה