

אישור תכנית מס' 206-1062819

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 04/06/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 206-1062819

ג/27154 לגליזציה למבנים חקלאיים קיימים ממשק 8, מושב שרונה

יו"ר הוועדה המחוזית

19

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 בשני נושאים עיקריים בנחלה 8, ביישוב שרונה (ידועה כנחלה 62 ברמ"י):

- 1- לגליזציה למבנים חקלאיים קיימים, ע"י הגדרת זכויות בנייה. הלולים היו שמישים עד שנת 2019, הפעילות החקלאית הופסקה בשל פשיטת רגל של החברה המנהלת. בעת התקשרות עם חברה חדשה התברר שיש להסדיר את הרישוי של חלק מהמבנים החקלאיים.
- 2- הטמעת כל הכלול בתוכנית היישובית מס' 206-0898221 בדבר הגדלת שטח המגורים בנחלה ל 2.5 דונם והגדלת זכויות

שטח התוכנית 24.5 דונם, שטח מגורים בנחלה כ- 1.6 דונם)

בתוכנית הנ"ל נתנו בעבר שני היתרי בנייה בשטח החקלאי בנחלה : היתר מס' 1231 מיום 22/07/1983 והיתר שני 1264 משנת 1984

שלושה מבני לול במזרח השטח החקלאי בנחלה הוגדרו בהיתרים הנ"ל כלולים קיימים. מבנה לול מערבי בנוי בהיתר (בגודל 630 מ"ר, ולא 1015 מ"ר כפי שהוגדר בהיתר) כמו כן ישנו מבנה שירותים בגודל 50 מ"ר בנוי היתר.

בית המגורים הוקם בהיתר מספר 300/78 משנת 1975 בשטח 109.98 מ"ר ובהיתר נוסף הוגדל ב 54 מ"ר, כמו כן קיימים סככת חניה ומכולות אחסון ללא היתר.

בר הרשות חתם על כתב התחייבות בתאריך 07.06.2021 בצירוף ערבות בנקאית. בר הרשות התחייב להסדיר תוך שנה את המבנים השונים וכי השימוש במבנים ובמערכות ללא הסדרה לאחר חלוף התקופה יהווה שימוש בניגוד לתנאי ההיתר ויגרור להפסקת שירותים של חברת חשמל.

מגישים : וועד האגודה שרונה
יזמי התוכנית : נילי ויהושוע פלג, שרונה.

הגדלת שטח המגורים ל 2.5 דונם נעשית בהתאם לתיקון 1ב' תמ"א 35, הגדלת השטח הינה לצורך תכנון מיטבי של 3 יחיד מאושרות ושימושי פליח בנחלה.

שטח הנחלה מוגדר בייעוד : משק חקלאי חלקות א, (אזור המגורים) ושטח חקלאי על פי תוכנית ג/4329. השימושים באזור המגורים הם עיבוד חקלאי והקמת בניינים המיועדים לשרת את המשק המשפחתי כולל מבני מגורים

שטח מגורים באזור משק חקלאי - חלקות א, אינו מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה בו תותר הקמת מבני מגורים נמצא בצמוד לדרך.

בשטח זה ניתן להקים עד 3 יחידות דיור בשני מבנים בשטח עד 450 מ"ר בקומה אחת או שתי קומות.

שטח יחידת דיור יהיה עד 250 מ"ר ליחידה, לא יותר מ- 250 מ"ר לקומה.

שטח מבני עזר הינו חלק מתוך 450 מ"ר לבנייה.

בשטח החקלאי בנחלה אין הגדרה של זכויות בנייה אך נקבעו גובה וקווי בניין.

בנוסף ישנה תוכנית ג/10988 תוכנית מתאר מקומית ליחידות אירוח כפרי אשר מגדירה תוספת שטח של 160 מ"ר

כמו כן קיימת תוכנית נושאת לבריכות שחייה ג/13618

מטרת התוכנית :

1. לגיטימציה למבני לולים קיימים,
2. הגדלת שטח מגורים מ 1.6 ד' ל 2.5 ד', באמצעות שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים ביישוב כפרי.
3. תוספת יחידת דיור שאינה נספרת במכסת יחידות הדיור ביישוב.
4. הגדלת זכויות בנייה בשטח מגורים בנחלה מ 450 מ"ר ל 790 מ"ר סה"כ, לפי תוכנית 206-0898221 הנמצאת בתהליך.
5. הגדרת זכויות בניה בשטח חקלאי ל 60%.
4. הטמעת מדיניות פליח עפ"י מסמך מדיניות מחוז צפון.
5. קביעת מנגנון לפיצול נחלה.

התקבלו לתוכנית התייחסויות של משרד החקלאות ור.מ.ג.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27154 לגליזציה למבנים חקלאיים קיימים משק 8, מושב שרונה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
206-1062819	מספר התכנית	
24.563 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

243208 קואורדינאטה X

737425 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בחלקו הצפון מערבי של היישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שרונה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שרונה, החלק הצפון מערבי של היישוב.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
ג/ 10988	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10988 בתחום הקו הכחול של תכנית זו .	4967	1862		01/03/2001
ג/ 4329	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4329 בתחום הקו הכחול של תכנית זו .	3083	3037		05/08/1984
ג/ 13618	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 13618 בתחום הקו הכחול של תכנית זו .	5318	3547		01/08/2004
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 1 /35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016

הערה לטבלה:

תוכנית 206-0898221 ככל שתאושר, תגבר על הוראות תוכנית זו, למעט זכויות והוראות בניה בתא שטח 10008

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינץ בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינץ בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח פירוט יח"ד עפ"י סעיף 8.1.1 בתמ"א 1/35	10: 05 11/10/2022	גינץ בליש	05/05/2022	1		רקע	הוראות בינוי
לא	תוכנית מצב מאושר	10: 31 23/05/2022	גינץ בליש	23/05/2022	1	1: 1000	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
	אחר			מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ שרונה	שרונה	שרונה	1	04-6767959		gafni56@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושוע פלג			שרונה	שרונה		04-6767072		pellegdesigns@gmail.com

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. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	office@aradplan.co.il
מודד	מודד	ווליד מסאלחה	1035		דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.ג. גליל תחתון.

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
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים:	גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית:	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. 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 יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה 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 והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים:	א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב 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'). ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.

מונח	הגדרת מונח
	<p>בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית שנחלה ובישוב בכלל.</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

לגליזציה למבנים חקלאיים קיימים.
 הגדלת זכויות שנחלה.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

- לגיטימציה למבני לולים קיימים,
- הגדלת שטח מגורים באמצעות שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים ביישוב כפרי.
- הוספת יח"ד 1 לישוב בו מאושרות 225 יח"ד.
- הגדלת זכויות בנייה בשטח מגורים שנחלה.
- הגדרת זכויות בנייה בשטח חקלאי.
- הטמעת מדיניות פל"ח עפ"י מסמך מדיניות מחוז צפון.
- קביעת מנגנון לפיצול נחלה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	8
קרקע חקלאית	10008

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	8
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	10008
ציר נחל	קרקע חקלאית	10008
קו ניקוז מאסף	קרקע חקלאית	10008
תחום השפעה	קרקע חקלאית	10008

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משק חקלאי - חלקות א'	1,632	6.64
קרקע חקלאית	22,930.75	93.36
סה"כ	24,562.75	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.75	10.18
קרקע חקלאית	22,062	89.82
סה"כ	24,562.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותרו התכליות הבאות: בנייני מגורים, מבני עזר (מחסנים) מתקנים הנדסיים לשרות מבנה המגורים (כגון מערכת חימום מרכזית) בריכת שחייה פעילות לא חקלאית לפי קבוצות שימוש 1-3, כמפורט בסעיף 1.9
4.1.2	הוראות
א	איחוד וחלוקה 1. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה. 2. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויציג גישה למגרש המפוצל. תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים: א. 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 ההולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'. ב. לא יותר פיצול מגרש מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	לולים וכל שימוש חקלאי לפי תוכנית מחוזית למבנים חקלאיים מחוז צפון מס' ג/21904.
4.2.2	הוראות
א	סטיה ניכרת כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.



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 מזערי					
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		עיקרי				שרות
5	0	3 (4)	3 (4)	1	2 (3)	9	3 (2)	52	790	(1)	(1)	135	655	500	8	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	2	9	4 (6)	50	160	(1)	(1)		(5) 160	500	8	מסחר תעסוקה ותירות	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	2	9		50	140	(1)	(1)		(5) 140	500	8	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	1	2	9		50	200	(1)	(1)		(7) 200	500	8	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
0	(11)	3 (10)	3 (10)	0	2	13 (9)		60	60%				(8) 60	1000	10008	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:

א. שטחי בניה תת קרקעיים לא יחשבו בסך גובה מירבי מותר.

ב. יותר קו בניין קדמי וצידי 0 לחניה מקורה, וקו בניין צידי ואחורי 0 למחסן בגודל של כ-15 מ"ר בהסכמת השכן. כמו כן לא יותרו פתחים לכיוון מגרש שכן.

ג. יח"א בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון של משרד התיירות בעת הוצאת היתר בניה.

ד. גובה מקסימלי של המבנה יומדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים.

ה. בסמכותה של הועדה המקומית להקצות בשטח המיועד ל"מגורים בישוב כפרי" מגרש אחד או שניים בשטח של עד 500 מ"ר ולקבוע כי ישמש למגורים. הכל בתשריט אשר יפרט את המגרשים וגבולותיהם.

ו. יחידת המגורים בכל אחד ממגרשים אלה תופחת ממספר יחידות הדיור בנחלות ("מגורים בישוב כפרי") וזכויות הבניה יגרעו מהשטח המותר לבניה בנחלה. במגרשים המפוצלים: גובה ומס' קומות יהיה כמפורט במגורים בישוב כפרי. יותר להקצות 200 מ"ר עיקרי ו-45 מ"ר שירות עבור המגרש המפוצל. קווי הבניין יהיו 3 מ' לכל הכיוונים.



ז. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים הנחלה, 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר לנייד זכויות בנייה ממעל מפלס כניסה קובעת למבנה אל מתחת למפלס זה בתנאי שמירת סך כל זכויות הבנייה.

(2) 3 יח"ד + יחידת דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה. במקרה של פיצול מגרש, תותר יחידה 1 בלבד למגרש המפוצל ובתנאי כי זכויות הבניה ליחידה זו לא יפחות מ-160 מ"ר.

(3) ניתן לקבוע קומה שלישית בתוך ומתחת גגות רעפים בעלי שיפוע גדול מ 25%, אך ללא חריגה מהגובה המותר ומסך זכויות הבנייה..

(4) כמסומן בתשריט.

(5) הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית לאשר ניווד זכויות בניה בין קבוצות 2 ל- 3 ובתנאי שסך הזכויות לא יעלו על 300 מ"ר וכי סך ניווד הזכויות לא יעלה על 50% מסך הזכויות לכל קבוצה.

(6) יח"א.

(7) מתוכם 100 מ"ר יותרו למבנים לגידול בעלי חיים.

(8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור לולים בלבד, עבור יתר השימושים זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות תכנית מס' ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6, בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.

(9) גבהי מבני החקלאות יותרו על פי שימושים בלבד כמופיע בתוכנית ג/21904 המאושרת. מבני משרדים יותרו בגובה עד 4 מטר לקומה אחת ו 8 מטר לשתי קומות.

(10) אפשרי 0 בהסכמת שכן, מותנה במרווח 3 מ לכל המבנים בצד הנגדי של המגרש.

(11) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19






תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

1. תנאי להיתר הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, ככל שיידרש.
2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו בהתאם להנחיות מרחביות.
3. תנאי להיתר למבנים חקלאיים הינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים ובהתאם למפורט במסמך המדיניות של משרד החקלאות 2013 על שינויו.
4. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח סניטרי למערכת סילוק בשפכים.
5. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
6. לא יינתנו היתרי בניה 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.
7. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
8. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
9. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
10. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
11. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).
12. תנאי למתן היתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביטוס להיבטים הסיסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתוצאות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתית חריגה.
13. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בדרישות תכנית ג/21904 לרבות הגשת נספח ניקוז וביוב ככל שיידרש, ומילוי כל התנאים לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של המשרד להגנת הסביבה כי השימושים החקלאיים עומדים במרחקים הנדרשים משימושי הפל"ח והמגורים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
15. תנאי למתן היתר בניה בתחום השפעה של נחל שרונה יהיה תיאום עם רשות הניקוז.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

	<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, 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>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 19</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>בשטחים חקלאיים:</p> <p>לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי מגורים השכנים או הפרעה לתנועת רכבים ו/או הולכי רגל יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים או מטרדים בהתאם לחוק למניעת מפגעים סביבתיים ולתקנות שהיינה תקפות במועד הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>איכות אוויר ומטרדי ריח:</p> <p>כל בקשה להיתר תתייחס למיקום המבנה, הפתחים במבנה ומשטר הרוחות במגרש על מנת למזער את מטרדי הריח מאזורי המגורים.</p> <p>כל פעילות העשויה לגרום לפליטת גזים או חלקיקים לאוויר או להוות מטרד ריח מחויבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר התשכ"ב 1962, פליטת חומר חלקיקי לאוויר- התשל"א 1971 ואיכות אוויר התשנ"ב 1992).</p> <p>מטרדי רעש:</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לדרוש תכנון ויישום הגנה אקוסטית לכל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990)</p> <p>שטח חקלאי בחלקות א הפעילות החקלאית תעמוד בדרישה לקיום תשתיות סביבתיות, טיפול בפסולת, טיפול בשפכים, ומניעת מטרדים לפי המנגנון לעיל.</p> <p>בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חילחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.</p> <p>יש לאסור ריסוס מן האוויר בשטחים החקלאיים.</p> <p>מבנים לבעלי חיים יוגבלו לפי טבלת כמויות לבעלי חיים, כולל טבלה בשטח חלקות א</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסטבסט: פינוי האסטבסט בהתאם להנחיות המשרד לאיכות סביבה.</p> <p>פינוי פסולת עפר ובניין ומרכיבי מחזור</p> <p>א. תוגש תכנית תברואה לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת ומהנדס המועצה המקומית אשר תתייחס להיבטים הסביבתיים (תוך עמידה בהוראות, חוק המחזור),</p> <p>עודפי עפר ינוצלו למילוי בתוך האתר</p> <p>פסולת בניין על פי הגדרתה תיאסף במכולה המיועדת לכך ותפונה לאתר לסילוק פסולת אזורי המאוסר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16ג לתקנות התכנון והבניה תש"ל 1970.</p> <p>פסולת בנייה תפונה לאתר לפינוי פסולת בניין ומחזור, על פי קביעת הרשות המקומית.</p> <p>פסולת עפר ובניין תפונה בהתאם לתוכנית אב המחוזית לפסולת יבשה</p> <p>לא ינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין התשס"ה 2005):</p> <p>קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.</p> <p>בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	<p>6.4</p>

6.4

איכות הסביבה

-בתוכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי
 -כל היתר להריסה של מבנה או מבנים ששטחם עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מחזור
 בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת.
 -רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת מחזור מנימוקים שיירשמו לאחר התייעצות עם נציג משרד
 איכות הסביבה

טיפול בשפכים :
 שפכים הפרדה וקדם טיפול
 -בעסקים בהם הפוטנציאל לייצור מתהליכי ייצור או שטיפה וניקיון יופרדו זרמי הסניטציה
 מזרם התהליך.
 -זרם התהליך יעבור טיפול קדם (מפרידי שומן/כו') קודם לחיבורו למערכת האיסוף
 -איכות השפכים שתוזרם למערכת הביוב הציבורית תהיה בהתאם לחוק העזר של הרשות
 ובהתאם לתקנים והדרישות של הרשויות המוסכמות.
 -הנחיות בשלב בנייה :
 -תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית התארגנות באתר הבנייה (למניעת השלכות על
 הסביבה). התוכנית תכלול את הנקודות הבאות :
 -פתרונות למניעת היווצרות אבק מתנועת ציוד מכאני
 -פתרונות למניעת רעש : כל ציוד הבנייה שיעבוד בתחום המגרש יחויב לעמוד בדרישות התקנות
 למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תש"ל 1979
 -שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה
 19:00
 -גנרטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדים לסביבה.
 -בקשות להיתר בנייה (פרט למגורים)תלווינה בחו"ד סביבתית אשר תכלול את ההיבטים
 הבאים :
 -פתרונות ואמצעים של קדם טיפול בשפכים
 -מניעת רעש וקרינה אלקטרומגנטית
 -פירוט מערך איסוף, מחזור ופינוי פסולת מוצקה
 -פתרונות למניעת ריח
 -פתרונות למניעת רעש ורעידות
 -פתרונות לזיהום אור.
 כל הפעילות העסקית, תעשייתית, משקית יכללו את התנאים :
 תאורה יעשה מאמץ למזער עוצמות הארה בשעות החשיכה
 אזורים בהם מגדלים בעלי חיים :
 -מניעת ריחות, לפי הצורך יותקנו מערכת נטרול ריחות בטווח 500 מ' באישור משרד איכות
 הסביבה
 -זיהום אוויר : עסקים בעלי פוטנציאל לריחות כולל גידול בעלי חיים ידרשו להכין נספח איכות
 אויר וריחות לעמידה בתקני פליטה עדכניים לאישור מוקדם של המשרד להגנת הסביבה, נספח
 הריחות ייקח בחשבון כושר נשיאה.
 -שפכים : אזור גידול בעלי חיים ועסקים חדשים ידרשו להכין פרשה טכנית לשפכים, ולהראות
 טיפול קדם מתאים שיא

חשמל

6.5

א.תנאי למתן התר בנייה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.5</p>
<p>מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p>
<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל שפכי שרונה נאספים בגרביטציה אל תחנת שאיבה שרונה הממוקמת מערבית לכביש הכניסה למושב. השפכים מטופלים במט"ש שדה אילן. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור רשות הניקוז האזורית. 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. תכנון מערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה" עדכון אחרון, משרד הבריאות. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) אשר יותקנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. מערכות מים לא ישמשו לחיבורי הארקה. 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 style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: right;">6.7</p>
<p>לצורך ניקוז ושימור מי נגר עילי באופן מיטבי ינקטו האמצעים הבאים : במגרשים המיועדים לפיתוח מגורים, - לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ליצירת שטחים חדירי מים המאפשרים חלחול לתת הקרקע. בהתאם להוראות תמ"א 1 : אזורי השצ"פים, המגרשים ומוצאי הניקוז יוגדרו כאזורים לשימור, קליטה וניצול מי נגר עילי לצורך החדרה והעשרת מי התהום. תכנון פיתוח המגרשים ייעשה כך שמי הנגר ממרזבים ומהשטחים המרוצפים יופנו בעיקר לשטחי הגינון. תבחן אפשרות לבורות חלחול במקומות שניתן. עודפי הנגר יופנו לדרכים הציבוריות ומשם לנחלים שסביב הישוב. בשטח המיועד למבני משק ותעשייה יש להפריד בין נגר עילי נקי לנגר ממשטחים מזוהמים. נגר נקי עילי יוזרם לשטחי חלחול. כל נגר אחר מזוהם, או חשוד כמזוהם, יועבר לטיפול קדם לפני הזרמתו למערכת הביוב. באזורי התעשייה, התעסוקה והמסחר תקבע תכנית פנויה מכל בינוי עילי ותחתי של 25% לפחות לצורך החדרת נגר עילי. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יש לשמור על רצועה פתוחה לאורך נחל שרונה כמסומן בתשריט הניקוז. יותרו קטעי מובל סגור באישור רשות הניקוז האזורית. רום הבינוי המינימלי לאורך הנחל יהיה כמסומן בתשריט הניקוז. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p>	

6.7	ניהול מי נגר
רום המגרשים יהיה לפחות 20 סמ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.	

6.8	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט העצים בסימונים של עץ 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, 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>	

6.9	פסולת בניין
<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 בנייה 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 הוועדה המקומית לתכנון 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 בניין.</p>	

6.10	פיתוח תשתית
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</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.</p>	

6.11	גגות
מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19