

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0987610

תוספת שימוש פל"ח ופיצול מגרש מנחלה - חלקה 9 - מושב מרחביה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/07/2023

לאשר את התוכנית

24/08/2023

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

פיצול מגרש מנחלה במושב מרחביה ותוספת שימושים.

על שטח התכנית חלה את התכנית ג/3655 המיועדת את השטח למגורים א' (הנחשב לפי נוהל מבא"ת עדכני כיעוד-"מגורים בישוב כפרי").

גודל המגרש הוא 4,550 מ"ר. ניתן היום לבנות 1,820 מ"ר שטח ברוטו (40% משטח המגרש).

תוכנית זו מציעה שינוי ייעוד לפיצול מגרש מנחלה, מהיעוד הקיים "מגורים בישוב כפרי" ל-"מגורים א'". התכנית מציעה לאפשר שימושי פל"ח בנחלה.

התכנית מציעה קביעת הוראות בניה, תכסית ושינוי קוי בנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית. התכנית קובעת מספר וגודל יחידות הידור עבור כל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש פל"ח ופיצול מגרש מנחלה - חלקה 9 - מושב מרחביה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

254-0987610 מספר התכנית

11.191 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

ל"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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	229805
קואורדינאטה Y	722797

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: מרחביה (מושב)

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16814	מוסדר	חלק	9	

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

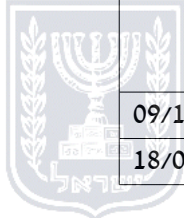
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
09/11/2021		1230	9976		שינוי	254-0912139
18/02/1988		801	3526		החלפה	ג/ 3655



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוד חמו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוד חמו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 03 25/02/2023	גבריאל סטרוגו	25/02/2023	23		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח לפי תמא 35	14: 42 13/08/2023	דוד חמו	13/08/2023	1	1: 1	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא		10: 46 23/07/2023	דוד חמו	18/04/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	הילה קניגשטטר (1)			מרחביה (מושב)			052-6517007		Nirkenig@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב מרחביה.

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	דוד חמו		דוד הנדסת בניין - שירותי אדריכ	מגדל העמק	מגדל העמק	25	050-7406204	04-6541690	kesem03@bezeqint.net
	סוקר עצים	גבריאל סטרוגו			כפר סבא	הרעות	6	050-5806550		gabistru14@gmail.com
	מודד	חיים שבח	584	"רותם-שבח" חברה למדידות תכנון וייזום בניה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot-shev@rot-shev.co.il

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
פל"ח	שימושים לצורך תעסוקה בנחלה שייכללו שימושים המבוססים על פעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח)
קבוצת שימושים מס' 1	שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים על פי הוראות תכנית המתאר של הישוב. (1) גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגדול בע"ח למיניהם למעט חזירים. (2) מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית. (3) מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. (4) סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצת שימושים מס' 2	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: (1) עבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומאטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים (2) חקלאות תיירותית: תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאות. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוות ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול וריבוי ייחורים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפאו וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. (3) גדול בעלי חיים מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. (4) טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. (5) שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית- והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגורפים המוסמכים.
קבוצת שימושים מס' 3	שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: (1) 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 שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). (2) במשרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים: מבנה המשמש את העסוק של המתדיישים במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרתי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. (3) עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י התיישב כגון: א. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.

מונח	הגדרת מונח
	<p>ב. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>ג. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>ד. ברכיה טיפולית.</p> <p>ה. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>ו. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>4). בנוסף יותרו שימושים שתואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב 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

פיצול מגרש ביעוד מגורים א' ממגרש ביעוד מגורים ב' בשוב כפרי בנחלה במושב מרחביה. התכנית מציעה לאפשר שימושי פל"ח בנחלה.



2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד בתא שטח מס' 201 ממגורים ב' בשוב כפרי למגורים א'.
2. הגדרת שימושים, זכויות בניה וקביעת גודל ומספר יחידות דיור.
3. שינוי תכסית, מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.
4. שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	201
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	301
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	4,847	43.31
קרקע חקלאית	6,344	56.69
סה"כ	11,191	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	649.77	5.85
מגורים בישוב כפרי	4,197.94	37.80
קרקע חקלאית	6,257.3	56.35
סה"כ	11,105.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים, בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד). ב. מבני עזר לחנייה ואחסון ומערכות טכניות ומתקני שרות המשמשים את המגורים - משולב עם מבנה המגורים או במבנים מפרדים. ג. מבני משק חקלאיים. ד. שימושים חקלאיים (קבוצה מס' 1 כפי שהוגדר בסעיף 1.9). ה. שימושים המבוססים על פעילות חקלאית (קבוצה מס' 2 כפי שהוגדר בסעיף 1.9). ו. שימושים תומכים לחקלאים פעילים - פל"ח (קבוצה מס' 3 כפי שהוגדר בסעיף 1.9). יותרו יחידות אירוח כפרי ומתקנים לשימוש התיירותי, יותרו בריכת שחיה פרטית, בריכות זרמי אור ומים ומבני עזר לבריכה, מבנה לשימוש תיירותי כגון: חדר אוכל, ספא, חדר כושר, משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח וטרקלין.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>2. הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: א. יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. ב. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. ג. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. ד. יחידות אירוח יהיו במשולב ו/או בנפרד מבית המגורים.</p> <p>3. מחסן: במשולב עם בית המגורים או במנה נפרד במסגרת קווי הבניין, במנה אחד ליחידת דיור.</p> <p>4. לא ייתרו מבני משק חקלאיים הגורמים נזק סביבתי.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008- [בריכת שחיה פרטית]. 2. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד. 3. המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר. 4. שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיקלים המסוכנים. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה. 5. תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>2. מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>3. מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון.</p> <p>4. גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועי בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>5. גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>6. גדרות: מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p> <p>7. מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>8. מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמת יחידת דיור למגורים, בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד).</p> <p>ב. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>2. מחסן: במשולב עם בית המגורים או במנה נפרד במסגרת קווי הבניין, במנה אחד ליחידת דיור.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>2. מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים</p>

מגורים א'	4.2
<p>וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>3. מסתורי כביסה: יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון</p> <p>4. גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>5. גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>6. גדרות: מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p> <p>7. מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>8. מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>	



קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
קרקע חקלאית - בהתאם לתכנית ג/21904.	
הוראות	4.3.2



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	10 (3)	2	35	500 (1)	(2)		100 (1)	400	4347		101	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	10 (3)		35	200				200	4347	חקלאי + קבוצת שימושים מס' 1	101		מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	10 (3)		35	140 (5)				140 (5)	4347	קבוצת שימושים מס' 2	101	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	10 (3)	4 (6)	35	160 (5)				160 (5)	4347	קבוצת שימושים מס' 3	101	פעילות לא חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	10 (3)	1	35	210	(2)		30	180	500		201	מגורים	מגורים א'

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. הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- ב. הועדה המקומית רשאית לבחון ולאשר גובה בניה מירבי אחר למבנים שסוג הפעילות בהם מחייב זאת מבחינה טכנים, כגון: ממגורות, יכלי תערוכות.
- ג. חנייה מקורה: תותר חניה מקורה בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי או כסככה מפולשת..
 - (1). גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
 - (2). ניתן להקים חניה במרווח קדמי צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.
 - (3). חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר התניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד.
 - (4). שטחי חניה יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות ולא יעלו עד 30 מ"ר במניין שטחי השרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף: 160 מ"ר לקירוי בריכת השחייה הקיים בהיתר.

(2) ניתן לנייד זכויות מעל הקרקע אל מתת הקרקע.

(3) גג שטוח 9 מ', גג משופע 10 מ'.

(4) לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(5) 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 הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לאילו על 300 מ"ר.

(6) 4 יח"ד אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה																										
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה 2016) או תקנות התקפות במועד הוצאת היתר, תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																										
6.2	חלוקה ו/ או רישום																										
	<p>חלוקה: חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>																										
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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. 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> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל 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>מציר הקו: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:</p> <table border="0"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 קיין תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 קיין -כבל אווירי</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>מבודד (כאיימ)</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 קיין</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על - עליון 400 קיר</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>ד. 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 דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית 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</p>	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 קיין תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 קיין -כבל אווירי	2.0 מ'		מבודד (כאיימ)	קו חשמל מתח עליון 110-160 קיין	20.0 מ'	קו חשמל מתח על - עליון 400 קיר	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	בתיאום עם חברת החשמל		כבלי חשמל מתח עליון		ארון רשת	1 מ'	שנאי על עמוד	3 מ'
קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'																										
קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 קיין תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 קיין -כבל אווירי	2.0 מ'																										
	מבודד (כאיימ)																										
קו חשמל מתח עליון 110-160 קיין	20.0 מ'																										
קו חשמל מתח על - עליון 400 קיר	35.0 מ'																										
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																										
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																										
בתיאום עם חברת החשמל																											
כבלי חשמל מתח עליון																											
ארון רשת	1 מ'																										
שנאי על עמוד	3 מ'																										

6.3	חשמל
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל. 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).</p>

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים: אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. אשפה: פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הישוב יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א). לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב). 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.</p> <p>ג). 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,</p>

תנאים בהליך הרישוי**6.7**

מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

ד). היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

ה). הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

ו). הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ז) תנאי למתן היתר בנייה בנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית. תכנית

הבינוי תציג את אופן מימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים בנחלה, לרבות פתרונות החנייה בהתאם לתקן והנגישות אליהם.

כל בניה תחייב הגשת תשריט חלוקה ברמת דיוק אנליטית.

ח). תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תוכניות לתשתיות (פרטי פיתוח מחייבים - דרכים,

שבילים, מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת) על פי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.

ט). תנאי למתן תעודת גמר לבניין יהיה השלמת מערכת התשתיות.

י). לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושי תומכי חקלאות בישוב או לאחר

הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי

ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת

"נספח השתלבות", הבוחן כושר נשאייה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה

החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

ביצוע התכנית**7****7.1 שלבי ביצוע****7.1****7.2 מימוש התכנית****7.2**

מיידי.