

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/04/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/06/2023

תכנית מס' 253-1077007

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

פיצול מגרש מנחלה מס' 61, מושב שדה אליעזר תכנית ג/27115

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית המבקשת פיצול מגרש מנחלה מספר 61 במושב שדה אליעזר גוש 13985 חלקה 254. מטרת התכנית הינה פיצול מגרש מנחלה מספר 61 במושב שדה אליעזר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מנחלה מס' 61, מושב שדה אליעזר תכנית ג/

27115

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

253-1077007

מספר התכנית

15.547 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

253419 קואורדינאטה X

772702 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 61 במושב שדה אליעזר**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

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
13985	מוסדר	חלק	254	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 21484	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21484 בתחומה של תכנית זו.	7943	267		20/09/2018
ג/ 13000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13000. הוראות תכנית ג/ 13000 תחולנה על תכנית זו.	5359	1109		17/01/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרה פאעור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		שרה פאעור			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21: 26 05/06/2022	שרה פאעור	15/03/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	דליה תורכיה (1)			שדה אליעזר					turkiahaim@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 61 מושב שדה אליעזר, מבואות החרמון..

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	שרה פאעור		פאעור שרה לעבודות הנדסה- עוסק	שבלי אום אל גנס	שבלי		0544283147		ceng_sara@hotmail.com
	מודד	ראתב סאבג	772		קרית שמונה	ברזילי ישראל		04-6959844		sabag@sabageng.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
בריכת שחייה	בשטח זה יותרו בריכות שחיה פרטיות (לא מקורות) בתנאי אישור משרד הבריאות ותחום כנרת- רשות המים וכל האישורים הרלוונטיים. תחול חובה לגדר את הבריכה בגדר בטחון. תנאי לקבלת היתר בניה לבריכות שחיה יהיה הגנה על מעי המים הציבורית ע"י מז"ח לפ הלי"ת.
הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח	יתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שנעליו. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובצנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי 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, יחידת נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, התוכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
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 תותר פעילות 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 יחוג גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות 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
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים (ע"פ תכנית ג/21484)	1. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. 2. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. 3. מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. 4. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2-שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ תכנית ג/21484)	א. עיבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. 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

הגדרת מונח	מונח
<p>ושיתוף המבקרים בפעילות חקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת כוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פרות אקזוטים, גידול וריבוי יחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שרותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג.גידול בעלי חיים מיוחדים למוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים.</p> <p>ד.טיפול בכלים חקלאיים-מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה.שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
<p>1.תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב 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').</p> <p>2.משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישבים הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב 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.</p> <p>3.עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>1.עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>2. טיפול וריפוי טבע כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, ועוד.</p> <p>3.בריכה טיפולית.</p> <p>4.הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p>	<p>קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ תכנית ג/21484)</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 מנחלה 61 במושב שדה אליעזר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 חלוקת שטח המגורים בישוב כפרי למגרש ונחלה.

2.2.2 שינוי ייעוד במגרש מפוצל ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.

2.2.3 הגדרת קווי בנין במגרש ובנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	61A
מגורים בישוב כפרי	61M
קרקע חקלאית	61H

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	61A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	61M
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	61H

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,943	25.38
קרקע חקלאית	11,592	74.62
סה"כ	15,535	100

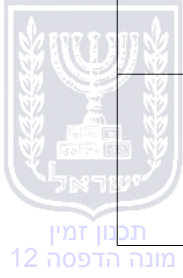
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.61	3.22
מגורים בישוב כפרי	3,442.29	22.16
קרקע חקלאית	11,592.04	74.62
סה"כ	15,534.95	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. בריכת שחיה. ג. משרד לבעלי מקצוע חופשי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. יותר חניה מקורה ומחסן בצמוד או שלא למבנה המגורים. 2. בריכת שחיה ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות, תחום כנרת רשות המים ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטחים העיקריים בייעוד זה. 3. יותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבנייה הרשומים בטבלת הזכויות.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה א. הועדה המקומית תודיע לוועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלי"ח ויתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה, ככל האפשר. ב. באחריות הועדה המקומית להודיע לשכנים הגבולים לבקשה התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תבוא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק. ג. תנאי למתן היתר בניה לשימוש משרד לבעלי מקצועות חופשיים הינו פתרון חנייה בתחום המגרש.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים 1. מגורים. 2. מבני עזר, מחסן גינון, חניה מקורה, מבני משק לאחסנת כלים וחומרים לגידול בעלי חיים ולגידולים חקלאיים. 3. יחידות אירוח. 4. פלי"ח (פעילות לא חקלאית) לצורכי תעסוקה, לצרכי תעסוקה ותיירות בהתאם למפורט בסעיף 1.9. 5. יותר מעבר קווי מים של חברת מקורות. 6. בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	חניה תותר חניה מקורה בקו בניין אפס לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בניין אפס.
ב	חלוקה לתאי שטח א. ניתן לחלק מגרש בייעוד "מגורים ביישוב כפרי". מגרש אחד יותר עם כל השימושים המותרים

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>בתכנית בייעוד "מגורים בישוב כפרי" (נחלת המקור) ובמגרש השני יותר שימוש למגורים.</p> <p>ב. זכויות הבניה ויחידת הדיור של מגרש המגורים החדש המתפצל יגרעו ממגרש נחלת המקור (במסגרת הפיצול).</p> <p>ג. המגרש המתפצל (שיותר בייעוד של "מגורים בישוב כפרי" עם הנחיות מיוחדות) יהיה בגודל מירבי של 500 מ"ר.</p> <p>ד. בתכנית ייקבעו מראש הוראות לקווי בניין וגובה למבנה המגורים במגרש המתפצל.</p> <p>ה. לכל מגרש מתפצל תוקצה נגישות. יש להבטיח נגישות לשטח החקלאי. בתשריט החלוקה תסומן הנגישות לשטח החקלאי.</p> <p>ו. יקבע שיש להעדיף גישה אחת מראש הנחלה, ובמקרה שלא מתאפשרת (מנימוקים מיוחדים שיצוינו) יש להקצות בסה"כ שתי גישות, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>ז. יש להגיש תשריט חלוקה שבו יקבע מיקומו המדויק של המגרש המתפצל, ויובטח שגודלו המירבי הוא בהתאם להוראות. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי מגרש נחלת המקור יסומן באופן מובחן מהמגרש המתפצל. הבינוי שיצורף לתשריט החלוקה יציג את מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויחיה"ד (בנחלת המקור לאחר הפיצול ובמגרש החדש המתפצל). הוועדה המקומית תתייחס לנושא זה בעת בחית תשריט החלוקה שיוגש לה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותינתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה, ככל האפשר.</p> <p>ב. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה הינו אישור משרד הבריאות, תחום כנרת.</p> <p>ה. תנאי להקמת יחידות האירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ליח"א הינו הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.</p> <p>ז. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחם המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר בניה לחדרי אירוח.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>א. - תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.</p> <p>- יותר לבנות מבנים חקלאיים, בהתאם להנחיות ג/21904, ובהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p> <p>- יותר מעבר קווי מים של ' מקורות' בתאי השטח הכפופים.</p>
4.3.2	הוראות

קרקע חקלאית	4.3
<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. תנאי להיתר הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	א
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. חומרי גלם וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	ב



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											
					מזערי	מגדל	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מזערי	מגדל	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה								
5	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5	0	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5	0	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
(9) 5	(9) 0	(9) 3	(9) 3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5	0	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2

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 המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה להעביר זכויות ממעל הכניסה אל מתחתיו ובשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- עד 40 מ"ר לשימוש משרדי לבעל הדירה, שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים, ולשימוש המתגורר בלבד. תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה יהיו פתרון חנייה בתחום המגרש.
- גובה מותר לקומת מרתף יהיה 2.8 מ', בנוסף לגובה המבנה המצויין בעמודת גובה המבנה בטבלה שלעיל.
1. שימושים מבוססי פעילות חקלאית מקבוצה מס' 2 (לפי שימושי פלי"ח, סעיף 1.9). 2. זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רגישות. בכפוף ללידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים. בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות. גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.
- סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.
- גובה מותר: 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' גג רעפים (לא כולל מעי' טכניות).
- מותר 1 יח"ד + 1 יח"ד קטנה יחידת ההורים תהיה צמודה לבית המגורים ובשטח של עד 55 מ"ר.
1. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בשימוש הפלי"ח בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך, זאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה

- לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה (לקבוצה מס' 2 עד 200 מ"ר, לקבוצה 3 עד 250 מ"ר) ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר. 2. יח' אירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות (שטח יח"אבייעוד מגורים בישוב כפרי ובייעוד מגורים יהיה מתוך זכויות הבנייה ביעוד).
- (8) המספר מתייחס ליחידות אירוח. תנאי למתן היתר בניה ליח"א יהיה הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.
- (9) יותר קו בניין קדמי אפס בקומה שמתחת לכניסה הקובעת, מעל הכניסה הקובעת יותר קו בניין 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	חניה החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
6.3	חשמל 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה, ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 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 בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שינאי על עמוד 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: right;">6.3</p>
<p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: right;">6.4</p>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>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 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>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;">6.5</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>י"עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), לעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחדשת למוסדות התכנון.</p>	
פסולת בניין	6.9
<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 בניה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה 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 בנין.</p>	
פיקוד העורף	6.10
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
פיתוח תשתית	6.11
<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 כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	

<p>6.11 פיתוח תשתית</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצות דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט</p>	<p>6.15</p>

הריסות ופינויים**6.15**

התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.
 ב.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו
 כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
 ג.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
 ד. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט
 להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12